

Geografía humana

ESTUDIO SOBRE LA MORFOLOGÍA URBANA DE COLLADO MEDIANO

Usos del suelo

Francisco José Esteve Martín

**Madrid
2004**

INDICE

Introducción

Los usos del suelo en el plano de Collado Mediano (sólo en la edición no digital)

1. Los usos del suelo

2. Fuerzas centrífugas y centrípetas que influyen en los usos del suelo

3. Evolución de los usos del suelo

4. Influencia del planeamiento urbanístico en los usos del suelo

El presente estudio se centra en uno de los aspectos más dinámicos de la morfología urbana, los usos del suelo, de Collado Mediano, localidad de la Comunidad de Madrid situada en la Sierra del Guadarram.

Collado Mediano es una localidad madrileña con categoría de villa desde Felipe IV situada en plena sierra de Guadarrama, cerca de la Meseta, en dirección noroeste y a una altitud que oscila entre 929 y 1340 metros sobre el nivel del mar. La extensión de su término municipal es de 2260 hectáreas, de las que el 86 % no son urbanizables. A 48 kilómetros de Madrid, capital de España y de la Comunidad, dispone de estación de ferrocarril y de una línea regular de autobuses que permiten su comunicación aquella y con los pueblos de los alrededores. Las carreteras M-623, M-621 y N-601 posibilitan la comunicación con otros pueblos y con Madrid (mediante la M-601, que une la radial N-1 con la N-VI). La población oficial del padrón continuo del municipio es en 2002 de 5095 habitantes¹, aunque los habitantes pueden llegar en verano hasta 20.000. En la actualidad y desde hace varias décadas puede considerarse un suburbio dormitorio: casi el 80 % de la población activa trabaja fuera del domicilio.

Con un hábitat concentrado, la mayor parte de la población del municipio, que cuenta con tres núcleos de población secundarios (Los Barrizales, Reajo del Roble y Serranía de la Paloma), se encuentra concentrada en el núcleo de población principal. El índice de dispersión (de Demangeon) es muy bajo, de 0,49, por debajo de la cercana localidad de Becerril (seis núcleos de población secundarios), con un 0,77, y por encima de Los Molinos, sin núcleos de población secundarios identificados (Ver gráfico)². Los lugares no principales (Los Barrizales, Reajo del Roble y Serranía de la Paloma) son urbanizaciones enclavadas en zonas de gran calidad paisajística y ambiental que habitan, en este y otros periodos vacacionales, turistas de Madrid y otras ciudades que buscan tranquilidad, aislamiento y contacto con la naturaleza. El lugar principal está situado en una zona estratégica protegida por la Sierra del castillo, que ha limitado bastante la expansión

¹ El total poblacional censado hecho público por el alcalde en 2003 por el alcalde es superior, 5700 habitantes; según el Anuario Social de La Caixa (año 2003), la población del municipio asciende a 4.766. La población censada asciende, según el censo poblacional de noviembre del 2001, a 4695 habitantes.

² Los datos pertenecen del Nomenclator del INE (año 2003).

urbana hacia el norte. Con la expansión del pueblo, los lugares independientes cercanos a la estación de ferrocarril dejaron de serlo.

Provincia	Municipio	Htes. núcleo principal	Htes. núcleos secundarios	Total htes.	Total lugares secundarios	Indice de dispersión
Madrid	Collado Mediano	4.447	870	5.317	3	0,49
Madrid	Los Molinos	3.821	0	3.821	0	0,00
Madrid	Becerril	3.562	528	4.090	6	0,77

El emplazamiento original en la ladera de la Sierra del Castillo ha determinado la morfología urbana de la villa. La Sierra ha supuesto un límite físico, primero, y jurídico, posteriormente, determinante del crecimiento urbano. Dentro de los elementos morfológicos, el plano tiene un carácter irregular, por la imposibilidad de un desarrollo concéntrico u ortogonal. La climatología ha generado también un tipo de edificaciones y el uso de unos materiales característicos de la tipología arquitectónica tradicional de la meseta central, en particular, de la serrana. La elección del emplazamiento original, en la ladera sur de la Sierra del Castillo, al resguardo de ésta, fue motivada por razones económicas, por encontrar sus primeros moradores unas condiciones idóneas para el desarrollo de la actividad ganadera y, secundariamente, de la agrícola. Tendrán que pasar muchos siglos hasta que se produzca una revolución de los usos del suelo. A finales del siglo XIX se inaugura la estación de tren que enlaza con Madrid y otras localidades cercanas y comienzan a construirse cerca de la estación, lejos del pequeño casco urbano, villas y hoteles pequeños y medianos, destinándose paulatinamente suelo al uso residencial secundario. Con la generalización del uso del coche tras los años 60 del siglo XIX y con el progreso de la convergencia espacio-temporal se multiplica la utilización de suelo para uso de segunda residencia y para uso terciario, relacionado con el comercio y la hostelería, en el centro del pueblo. El centro empezará a ser objeto de un uso intensivo comercial y residencial, siendo objeto de rehabilitación y, sobre todo,

de renovación urbana. Aparecen nuevas tipologías y volúmenes arquitectónicos que contrastan con los tradicionales serranos; aparecen barbechos en espera de un uso intensivo o rentable. Junto con la renovación, asociada a la gentrificación, quedan en el centro urbano zonas degradadas, con edificaciones antiguas sin valor arquitectónico que no reúnen las condiciones necesarias de habitabilidad exigibles de acuerdo con los parámetros actuales de calidad.

Los usos del suelo en el plano de Collado Mediano (sólo en la edición no digital)

1

Los usos del suelo

El primer gran uso del suelo, aparte del residencial, fue el de pastos para la ganadería. Es muy probable que los primeros pobladores del lugar fueran pastores que encontraron en la zona unas condiciones idóneas para su actividad. Todavía a principios del siglo XX, la ganadería ocupa un lugar central en la economía del municipio. El uso del suelo para actividades económicas relacionadas con la ganadería, aunque desbordado por el residencial y el terciario, sigue vigente en la actualidad.

Con el plano de la localidad delante, con los usos del suelo delimitados mediante un código de colores, podemos observar que la mayor parte del espacio en el municipio utilizado se encuentra destinado al uso residencial. Aproximadamente el 50 % de las viviendas es de segunda residencia. Estas, en su mayor parte, son viviendas unifamiliares ubicadas en colonias y en urbanizaciones bien diferenciadas (Los Linos, Montegolf, Montecollado, El Señorío de la Sierra, Virgen de Begoña, La Fuente, Los Arroyuelos, Reajo del Roble, Parque Collado, Las Chaparras, etc.), algunas de las cuales se encuentran muy alejadas del casco urbano. En el casco urbano predominan las viviendas multifamiliares bajo la forma de edificios de dos, tres o cuatro plantas, que son las que suelen albergar a casi todos los residentes permanentes del municipio.

En el casco urbano de la villa se concentran los locales de las actividades terciarias: comercios, hostelería, servicios financieros, jurídicos e inmobiliarios, oficinas, etc. Junto con el uso residencial de viviendas multifamiliares, coexiste un uso que, aunque espacialmente sea muy reducido si se compara con la totalidad del espacio utilizado para cubrir las diferentes necesidades y ejercer las variadas actividades humanas, es decisivo para la vida de la villa. Los edificios en los que se ubican los locales afectos a las actividades del terciario son multifuncionales, pues coexisten los grandes usos del suelo de tipo residencial con los de tipo económico terciario. Dentro del casco urbano, el terciario ocupa el espacio más visible, más accesible a los habitantes y transeúntes, a la izquierda y a la derecha de la calle principal, hoy llamada C/ Real, in fine, desde la Plaza del caño (cruzada por la avenida de Madrid, carretera M-623) y la desviación hacia el Paseo de los Rosales. En el interior del casco urbano, también zona de bastante accesibilidad aunque de menor visibilidad que las anteriores, se localizan

comercios, academias, pequeñas clínicas, locales de hostelería, etc. El espacio de flujo más importante es, sin lugar a dudas, la C/ Real, que en el fondo es un tramo de la carretera M-623, vía de comunicación con los pueblos (Navacerrada, Becerril de la Sierra, Moralarzal, Cerceda, Los Molinos, Guadarrama, etc.) y ciudades (Collado Villalba, Madrid, Las Rozas, Majadahonda, etc.) de los alrededores de la villa y, a través el Paseo de los Rosales, también en la M-623, con las localidades del sur y del noroeste. Por la accesibilidad y el volumen forzoso de los flujos de peatones y vehículos, el tramo mencionado up supra es el lugar más estratégico para situar el terciario. Se mezclan las entidades financieras, los servicios inmobiliarios (cuatro locales en ese tramo dedicados a gestiones inmobiliaria), las carnicerías, los bares y los restaurantes y otros locales del terciario. En la plaza de la villa, la Plaza Mayor, cortada por la calle Real (en el fondo es un tramo de la carretera M-623 del interior de la villa), encontramos los edificios del gobierno local, la sede de la administración pública local; a unos pocos metros, la Casa de Cultura y la Casa de la Juventud.

La estructura urbana refleja el peso de cada una de las actividades económicas de la villa, con un predominio claro del sector servicios³ (casi el 60 % de la actividad económica), que es el que ocupa el espacio más accesible y caro y representa el mayor número de empresas mercantiles. La industria, que representa el 18,5 % de la actividad económica del Municipio y que desde que se creó se concentra en el polígono industrial (San Ildefonso) de las afueras de la villa, cerca del cementerio y del matadero municipal. Alberga edificaciones de tamaño mediano y grande relacionadas con actividades que requieren bastante espacio y que, por las molestias (incluidas las estéticas, por la ruptura del paisaje urbano que suponen) o riesgos que pueden causar, tienen asignados espacios alejados de las áreas residenciales. También existen otros espacios dedicados a actividades industriales diseminados en áreas predominantemente comerciales y residenciales que, por razones obvias, no se han concentrado en el polígono. En el polígono industrial encontramos naves de tamaño mediano en los que se desarrolla la actividad industrial y espacios al aire libre en los que se almacenan materiales, maquinaria y productos elaborados. Entre otros, destacan en el polígono industrial de San Ildefonso la fábrica de patatas y las instalaciones de la empresa Jomasa, S. L., dedicada a las construcciones metálicas y excavaciones.

³ Dato recogido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en Datos básicos sobre el Municipio.

Durante mucho tiempo Collado Mediano estuvo especializado en la actividad ganadera, dedicándose gran parte del espacio utilizado al uso primario ganadero, orientado a la producción de carne y de leche, y, secundariamente, a la actividad agrícola. Todavía en la actualidad se destina parte del espacio del término municipal a la ganadería y a las actividades relacionadas con ella bajo la forma de terrenos de pastos, comercios (carnicerías) y matadero municipal. Los espacios dedicados a pastos se sitúan fuera del núcleo urbano. En el sur del término municipal, por debajo de la urbanización Montegolf, La Cabezuela y La Vega las vacas pastan en verdes terrenos acotados, aunque su dieta de hierba se complementa con piensos industriales. La dieta en proteínas animales derivadas del ganado vacuno actualmente sigue siendo importante para el habitante de Collado Mediano y sigue manteniéndose viva la gastronomía serrana integrada fundamentalmente por dicha carne, sin que pueda ser eclipsada por la de otras culturas (china, italiana), que tiene bastante clientela entre los no residentes. La actividad ganadera se encuentra vinculada económicamente con carnicerías y pastelerías del lugar.

Existen espacios usados con fines de ocio, cultura y recreo que ocupan espacios alejados del casco urbano de la villa. Hacia el sur, pasada la estación de ferrocarril, entre la vía férrea y la urbanización Montegolf, se encuentra una compleja zona deportiva municipal (con piscinas, pistas de tenis, polideportivo, campo de fútbol) y, al final de la Calle Espliego, una zona de uso deportivo. El pabellón polideportivo de Collado Mediano es el más antiguo de la sierra de Madrid. La zona deportiva alberga numerosas actividades deportivas (de competición, de ocio, recreación y tiempo libre y básicas). Cerca de las escuelas, entre la C/Real y la C/ de la fuente se sitúa el parque, con una flora crecida y mantenida con atención y con un área de juegos infantiles; ya más cerca del casco urbano, en la misma C/ Real, encontramos el bailadero local (La Luna) y el edificio del cine, de titularidad privada. Frente los edificios de la Administración y gobierno local, en la C/ Real, está el edificio de la pública Casa de la Cultura, inaugurada en 1982, a la que se encuentra adscrita la Escuela de Música.

Los edificios de la administración y gobierno local usan el suelo situado en el lugar más simbólico y central, el de la Plaza Mayor, en el casco antiguo. Es el lugar más accesible a todos los ciudadanos y el más cercano a otros lugares de uso institucional (Casa de la Cultura, Casa de la Juventud, Iglesia Parroquial). La administración local se ubica en dos edificios, el clásico

del Ayuntamiento, en el lugar más central de la Plaza y de cara a la C/ Real, y otro, una edificación situada a su izquierda, que es el resultado de la novedosa reforma de un edificio típico serrano, del que se ha respetado su exterior.

Dispersos por la villa, hay varios espacios utilizados por servicios o equipamientos colectivos muy heterogéneos entre sí (educativos, religiosos, económicos). Pegado al polígono industrial, casi confundido con él, están el matadero municipal y el cementerio local. Cerca del parque municipal, en dirección al noroeste, se encuentran las escuelas públicas y la oficina de Telefónica S.A.. Cerca de la urbanización Los arroyuelos, en dirección noreste, subiendo por la sierra del Castillo, el Depósito de agua, un espacio usado por el Canal de Isabel II para cubrir las necesidades de agua de la localidad. La oficina de correos, está situada cerca del Ayuntamiento, en un lugar de bastante accesibilidad, que cubre a duras penas las necesidades de comunicación postal de la villa. La oferta pública educativa satisface las necesidades educativas preescolar y primaria de la localidad. La Casa de Niños y el Colegio público situados lejos unos de otro, ocupan un suelo en el que se realizan actividades educativas que cubren las necesidades básicas de educación. También existe una oferta educativa privada centrada en idiomas o en enseñanza de refuerzo. Las necesidades sanitarias se encuentran parcialmente cubiertas con clínicas y centros médicos pequeños (uno público y varios privados), localizados en los lugares de mayor accesibilidad.

Hay diferencias cuantitativas y cualitativas relacionadas con los usos del suelo antes y después de los años 50 del siglo XX. A finales del siglo XIX, con la inauguración en 1889 de la línea del ferrocarril con estación en Collado Mediano, empezaron a producirse cambios cuantitativos y cualitativos en el uso del suelo. El uso residencial, centrado en el casco antiguo empezó a extenderse constantemente hasta la actualidad. Pero tuvieron que transcurrir muchas décadas hasta que los usos primarios, ganadero y agrícola, dejaran de tener la primacía. La morfología y la estructura "urbana" empezaron a transformarse. Cerca de la estación, relativamente alejada del casco antiguo, empezaron a construirse residencias unifamiliares cuyas tipologías arquitectónicas que supondrán la decadencia de la arquitectura autóctona de la que aún hoy pueden observarse restos en el casco antiguo. Collado Mediano se convierte en una localidad accesible a los habitantes de Madrid y de otras localidades del oeste de la provincia. En la zona de la Estación, de la Dehesa y del Ramiro aparecen las

primeras colonias, que se convierten en los primeros ensanches del casco antiguo. Los hoteles y villas de las colonias van a albergar a turistas de temporada o de fin de semana y se convertirán en un modelo de estilo de vida de alta calidad. El espacio destinado a uso residencial de viviendas de segunda residencia, habitadas por residentes no fijos en el municipio, irá aumentando gradualmente hasta suponer en la actualidad un 50 %. Será a partir de la década de los 50, en los años 60 y 70, con el desarrollo económico sufrido por el país y con la generalización del uso del automóvil, cuando el proceso de urbanización comenzará a revolucionarse. El automóvil, que dota de mucha independencia a los viajeros y es el mejor vehículo de comunicación puerta a puerta, permite que vayan accediendo cada vez más turistas a la zona. Las carreteras mejoran la convergencia espacio-tiempo desde Madrid y otras localidades cercanas. Se construyen numerosos chalés individuales y urbanizaciones de residencias unifamiliares y de bloques de edificios multifamiliares.

La aparición y desarrollo de la industria en Collado Mediano va unido a la construcción de villas y hoteles, al comienzo, urbanizaciones de chalés y bloques de edificios y a la renovación urbanística del casco antiguo. Se desarrolla la cantería, que utiliza suelo para extraer los materiales graníticos de las construcciones y para trabajar la piedra. Aunque en el polígono industrial todavía pervive una empresa de cantería, las canteras se sitúan actualmente en otros municipios. También surge y se desarrolla la carpintería metálica y de madera, que usa suelo en el área industrial y en zonas dedicadas predominantemente al uso residencial. A finales de los años 80 y principio de los noventa aparece una nueva área, la industrial, que poco a poco comienza a crecer albergando empresas.

La función terciaria empieza a crecer desde los años 60, ocupando cada vez más suelo en las zonas más estratégicas y centrales de la villa. La función comercial se ha extendido bajo la presión de la demanda de productos de primera necesidad de los turistas o residentes no fijos, cuyo número puede llegar a ser el triple de los fijos en algunos meses del año, como en Agosto. El espacio dedicado al uso primario ganadero se estanca o reduce proporcionalmente a otros usos. El entramado político institucional empezó a ocupar cada vez más espacio desde los años 70. Al edificio del Ayuntamiento hay que añadir, el anexo inaugurado hace poco, la Casa de la Cultura, la Casa de la Juventud, la zona deportiva pública, los centros educativos públicos, el centro médico municipal, etc.

2

**Fuerzas centrífugas y centrípetas
que influyen en los usos del suelo**

Junto con la construcción, los usos del suelo es uno de los factores que más dinamismo presenta en la morfología urbana. Las fuerzas centrípetas atraen al centro de Collado Mediano a comercios de muy diferentes tipos, oficinas, servicios financieros e inmobiliarios, hostelería, despachos de profesionales y residentes fijos. Collado Mediano ha crecido longitudinalmente, de manera irregular, a lo largo de las vías de acceso a la villa, la M-623 y la M-863, y la vía férrea desde el cementerio y el matadero hasta la desviación hacia la carretera de Los Molinos. La Sierra del Castillo es un borde que ha limitado física y jurídicamente el crecimiento de la villa hacia el norte. El centro ha atraído por su accesibilidad y por su localización central al comercio y a los servicios especializados. La zona que ejerce más atracción es la que se encuentra en el tramo de la calle real que va desde el inicio del Paseo de los Rosales hasta la Casa de niños, en el inicio de la Avenida de Madrid. Los comercios y los servicios, aunque sean del mismo tipo, ofrecen a los consumidores y usuarios la ventaja de la complementariedad y de la competencia. Todos los servicios financieros se localizan, dentro del tramo mencionado anteriormente, en la C/ Real, entre la Plaza Mayor y cruce con el Paseo de los Rosales. Los numerosos servicios inmobiliarios se disponen también centralmente en la C/ Real, entre la Avenida de Buenos Aires y cruce con el Paseo de los Rosales. En la Plaza Mayor y los edificios contiguos se localizan los edificios de la administración local y sus extensiones, la Casa de la Juventud y la Casa de la Cultura. Casi todos los servicios de hostelería (mesones, bares, restaurantes, etc.) se encuentran en el tramo mencionado arriba y sus alrededores. Los comercios buscan también la localización central. Algunos la encuentran en la vía principal y otros en las calles más cercanas. Predomina el comercio pequeño. Algunas de las numerosas carnicerías, en las que se vende carne de ternera, de buey y de cordero de gran calidad, llegan a ocupar los lugares de máxima centralidad y atención. Los dos supermercados más importantes (Guillen y Día) se ubican en la vía principal (Avenida de Madrid y C/ Real). El mercadillo de venta ambulante, que requiere bastante espacio para la instalación de los puestos de venta y el aparcamiento de las furgonetas y camiones, también se ha instalado en una zona de gran accesibilidad a los habitantes de la villa. Hasta hace poco, en la C/ M. Semprún, paralela a la C/ Real, cerca de la Iglesia; actualmente, al inicio de la C/ La Fuente, también paralela a esta vía. Los puestos de los feriantes y las atracciones de las fiestas de verano de la localidad, se colocan en la parte de la C/ Real menos frecuentada por el tráfico y

menos central, desde el cruce con el Paseo de los Rosales hasta el parque. Este tipo de actividades comerciales y de ocio, pasajeras o temporales, a pesar de que buscan la centralidad, son segregadas por razones obvias por el gobierno local hacia lugares menos centrales, pero también bastante accesibles. Los servicios médicos y educativos también buscan la centralidad y encuentran lugares muy accesibles.

En relación con la función comercial, el centro también refleja la evolución económica y social que ha sufrido la localidad. A los típicos comercios de hostelería, se añaden actualmente los pubs, disco-pubs; a los comercios tradicionales, se suman los que cubren necesidades de los emigrantes (locutorio); el aumento del tráfico inmobiliario de los últimos quince años tiene su expresión paisajístico-urbana en los numerosos locales de gestión inmobiliaria.

Aunque en el centro podemos observar una especialización de la función comercial, también atrae la función residencial. El casco antiguo ha sido objeto desde décadas de una verdadera renovación urbana. En él se mezclan edificaciones de diferentes volúmenes, tipologías y estilos arquitectónicos, perviviendo el pasado con huellas que han sido objeto de una especial protección por parte de los poderes públicos. Al lado de los restos históricos del casco antiguo, conservados, reformados y recreados, se levantan edificios multifuncionales de dos o tres plantas. Además del valor simbólico, convivencial o educativo del centro, se ofrece a los residentes seguridad, fácil acceso a los servicios y cierta calidad de vida. El entramado urbano es cerrado y el suelo es usado intensivamente. Parte de los residentes fijos, en especial los arraigados familiarmente, profesionalmente o generacionalmente a la villa, se sienten atraídos por las localizaciones más centrales, de mayor densidad poblacional. Podría hablarse de gentrificación, pues residentes fijos de rentas medias o medias altas se han establecido en el centro, en los edificios más modernos o de mayor calidad arquitectónica. Se observa también cierta degradación parcial, en zonas del casco antiguo. En los edificios más antiguos o de menor calidad arquitectónica residen personas con los más bajos niveles de renta. Los emigrantes suelen ocupar las viviendas del centro de menor calidad.

Son evidentes las fuerzas centrífugas que actúan sobre la distribución espacial de los usos del suelo de Collado Mediano y las razones que las impulsan. Los residentes no fijos, turistas de fin de semana o de temporada, buscan lugares alejados del centro, espaciosos, no contaminados atmosférica o acústicamente. Los residentes no fijos suelen pertenecer al

segmento medio o alto, es decir, de personas de renta media alta o alta. Son en su mayoría urbanitas que huyen de los inconvenientes de la vida de la gran urbe. Los primeros turistas de finales del siglo XIX y principios del XX ocuparon espacios alejados del casco antiguo, cercanos a la estación. En las últimas décadas del S. XX, se construyeron conjuntos residenciales, urbanizaciones, algunas relativamente cercanas al centro y otras muy alejadas, pero bien comunicadas con el centro por las vías de acceso más importantes. Aunque desde muchas de ellas se puede acceder al centro con un nivel muy aceptable de convergencia espacio-temporal, la habilitación de espacio para aparcar, el uso generalizado del automóvil y la posibilidad de acceder a los comercios, servicios y a la administración locales y de otros municipios más importantes, hizo que se construyeran urbanizaciones muy alejadas, donde el urbanita encontraba unas condiciones medioambientales y paisajistas de gran calidad. Cercanas a la carretera N-601, en la frontera con Becerril de la Sierra y Navacerrada, se encuentran las urbanizaciones más alejadas del centro, el Reajo del Roble y Parque Collado. Entre el casco urbano y estas urbanizaciones se observa cierta discontinuidad, pues entre ambos puntos se encuentran muchas hectáreas de espacio libre. En dirección contraria, hacia el noroeste, a lo largo del Paseo de los Rosales existe un continuo urbano de urbanizaciones y colonias que finaliza en el cruce de la M-621 y M-623, cerca del cual se encuentra las colonias y urbanizaciones más alejadas en esa dirección, El Ramiro y Los Tilos.

Desde hace poco más de una década, se ha extendido la construcción en la ladera de la sierra del castillo. La calidad del paisaje, las vistas, el aislamiento y la tranquilidad han llevado a que se haya utilizado el suelo para uso residencial. Además de estas ventajas, la Ladera del Poyalejo, la Cabreriza y Los arroyuelos ofrece otras, como su cercanía del centro urbano.

La mayor parte del suelo usado por la industria se localiza en las afueras de Collado Mediano, en el polígono industrial San Ildefonso, cerca del cementerio y del matadero municipal. Son muchas las razones que explican la segregación espacial de las funciones secundarias: la necesidad de grandes espacios para sus actividades y de naves industriales que contrastan estéticamente y en volumen con los residenciales, la cercanía de vías de comunicación (cerca se encuentra la carretera M-863 y el cruce con la N-601), la emisión de

contaminantes acústicos o atmosféricos, la existencia de un entramado urbanístico abierto por el que circulen adecuadamente vehículos medianos o grandes, etc.

Las actividades deportivas también han sido segregadas fuera del centro, a lugares donde el suelo es más barato. Collado Mediano dispone de unas completas instalaciones deportivas que requieren mucho espacio y edificaciones voluminosas. La zona deportiva municipal (piscinas, campo de fútbol, polideportivo cubierto, etc.) se encuentra pasada la estación de ferrocarril, en dirección a Guadarrama y Los Molinos, en La Dehesa, cerca de La Cobañera, la urbanización Montegolf y la colonia de Los rosales.

Las actividades ganaderas de pasto también han sido segregadas hacia las afueras de Collado mediano. Hace un par de décadas no extrañaba a nadie ver pasar las vacas por las calles del centro urbano, donde se encontraba la vaquería. Ahora numerosas vacas pastan en parcelas situadas en el sur de la localidad, cerca de Las Chaparras o de la Vega. La ganadería requiere bastante suelo para pastar y éste se encuentra en zonas no urbanas.

En resumen, las actividades que se ven atraídas hacia el centro son las relacionadas con la función terciaria, político-administrativa y residencial. Las que se ven segregadas de las localizaciones centrales son las relativas a las funciones primarias (tierras de pasto y permanencia para el ganado), secundarias (industriales) y también residenciales (colonias y urbanizaciones de personas, por lo general, no residentes fijas).

3

Evolución de los usos del suelo

Encontramos en Collado Mediano muchos casos de pervivencias de uso del suelo a lo largo de las últimas décadas, desde finales del siglo XIX. En lo que se refiere al uso del suelo para residencia, todavía mucho del suelo del casco Antiguo y casi todo el de las primeras colonias de veraneantes sigue utilizándose con fines residenciales. Los usos del suelo con fines residenciales han ido desplazando poco a poco otros usos, como los relacionados con el sector primario (agricultura y ganadería). El uso primario de tipo agrícola prácticamente ha desaparecido, salvo si incluimos en él los espacios utilizados por los pequeños viveros locales. A medida que avanzaba el proceso de urbanización, la construcción de urbanizaciones, el uso primario ganadero ha ido desplazándose cada vez más lejos. La antigua dehesa del pueblo actualmente se encuentra usada con fines deportivos y residenciales. Algunos espacios cercanos al casco antiguo, usados por el primario ganadero, como la vaquería de Quelín, en la C/ La Viña, es actualmente un barbecho en espera de uso comercial o residencial.

Algunas urbanizaciones, como la de Monte Collado, Reajo del Roble, Parque Collado, etc., situadas en laderas de la sierra, ocupan desde hace pocas décadas un suelo que, por las irregularidades del terreno, no tenían ningún uso específico y que han sido ganados por el hombre a la fauna y flora autóctona.

En relación con los usos del suelo, en el centro de Collado Mediano se observa mucho dinamismo. El uso asociado a las actividades terciarias se ha multiplicado en las últimas décadas a costa del uso para residencia. Donde antes había viviendas unifamiliares se han edificado edificios de más de dos plantas que albergan servicios (oficinas, centros educativos, médicos, despachos) compatibles con el uso residencial, con el que coexiste. También espacio usado para residencia ha cedido su lugar a actividades terciarias. El entramado político institucional se ha extendido desde los años setenta. Aparte del permanente centro del poder político local, ayer apéndice del central el Estado liberal-centralista y hoy en día autónomo, el edificio del Ayuntamiento, que ocupa el lugar más central y simbólico, la Plaza Mayor, hay que añadir, el edificio anexo, en la misma plaza, inaugurado en el año 2004, y, cercanos a ellos, la Casa de la Cultura y la Casa de la Juventud. Encontramos aquí unos usos nuevos del suelo vinculados al estado complejo diseñado constitucionalmente y que dota de cierta autonomía política y financiera a los gobiernos locales.

Desde hace una década ha aumentado el uso industrial del suelo. El área más importante dedicada a este uso se encuentra cerca del cementerio y del matadero municipal. El polígono industrial San Ildefonso está creciendo paulatinamente, aunque el sector industrial ocupe el segundo lugar, tras el de servicios que es el predominante.

4

**Influencia del planeamiento
urbanístico en los usos del suelo**

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/6/1990, se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (publicado en el BOCAM del 22/6/1990 y en el BOE del 24/7/1990). Las normas fueron formuladas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, por subrogación de sus competencias del Ayuntamiento de Collado Mediano. En unas declaraciones recientes a La voz de la sierra⁴, el Alcalde afirmaba que las normas subsidiarias de 1990 con las que están trabajando no resuelven los problemas actuales que plantea el suelo. En la Gaceta de Collado⁵, constataba las limitaciones y los defectos de las antiguas normas subsidiarias de planeamiento municipal y cifraba sus esperanzas para solucionar los problemas urbanísticos más importantes actualmente en la localidad en unas nuevas normas que, de acuerdo con lo establecido en la nueva Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, pasarán a ser Plan General.

La Comunidad Autónoma de Madrid cuenta con su propia legislación urbanística. La primera Ley urbanística propia de la Comunidad Autónoma de Madrid es la Ley de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo, Ley 9/1995, de 28 de marzo, dictando con posterioridad a dicha norma (y como consecuencia, en gran medida, del fallo emitido por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo) una nueva Ley, esta vez de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo, Ley 20/1997, de 15 de julio. La Ley de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo regula, de modo análogo a la ley estatal, las normas subsidiarias de planeamiento municipal.

Hay que observar que ha sido importante en Collado Mediano la influencia y repercusión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en lo referente a las diversas clases de suelo en donde pueden actuar. Las Normas subsidiarias clasifican el suelo en Suelo urbano, Suelo Apto para la Urbanización y Suelo No Urbanizable y se proponen reconducir “la anárquica estructura urbana reinante en el municipio, y la desprotección del medio ambiente⁶”. Una de las incidencias más importantes ha sido la protección de suelo que tiene la calificación de no urbanizable, mediante diferentes niveles de protección, impidiendo otro uso diferente del contemplativo (ecológico, paisajístico), como se explicará más adelante.

⁴ Número 7, octubre 2003, pág. 23.

⁵ Diciembre de 2001-Enero de 2002., p.5.

⁶ Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Collado Mediano, pág. 4.

La propuesta de Suelo Apto para la Urbanización ha generado suelo de uso residencial en zonas de gran valor paisajístico y de gran calidad medioambiental (Ladera de Poyalejo, Las Majadillas, Serranía de la Paloma, Cerro del castillo, etc.). El suelo para uso industrial se ha ido concentrando poco a poco en el polígono de San Ildefonso. Dentro del Suelo Apto para la Urbanización se destinaron en Las Majadillas 8,9360 hectáreas para este último uso. El suelo urbano quedó fijado de tal manera que no se invadan con las construcciones y urbanizaciones zonas de valor paisajístico y ecológico.

El agente político actual de producción del espacio urbano, desde planteamientos sociales, considera que las normas subsidiarias son insuficientes para la consecución de los objetivos previstos. Como se ha criticado numerosas veces, las normas subsidiarias aparecen como un instrumento poco idóneo para la consecución de las finalidades de la producción del espacio urbano que se han propuesto los gobiernos locales, en este caso de izquierdas (CDS, PSOE, IU).

En la Ley del suelo de 1956, las normas subsidiarias poseían un carácter doblemente subsidiario, ya que se aplicaban en defecto o en aspectos no previstos de Plan de Ordenación Urbana y emanaban, en función de una tutela material, de una autoridad superior al Municipio. A partir de 1978, con el nacimiento del estado de las autonomías, las Comunidades Autónomas adquirirán la competencia en materias de urbanismo, creando sus propias leyes de urbanismo, aunque las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no van a sufrir ningún cambio en su regulación, viniendo constituida ésta en la actualidad por lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el Reglamento de Planeamiento urbanístico de 1978⁷. Tras la reforma de 1975-1976, las normas son un instrumento equivalente de Planeamiento general por su función ordenadora y se formulan por los ayuntamientos, aunque la aprobación definitiva se hace depender de una administración superior (el Estado y,

⁷ El Derecho urbanístico aplicable en la actualidad es: en cada Comunidad Autónoma el establecido por sus respectivas Leyes del Suelo o normas urbanísticas análogas, así como el Derecho urbanístico estatal considerado por el Tribunal Constitucional como de aplicación básica o plena, el cual está integrado, en primer lugar, por los artículos no declarados inconstitucionales del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y no derogados por la Ley 6/1998, y en segundo lugar por la Ley 6/1998; siendo en cualquier caso de aplicación supletoria en todo lo no regulado por las Leyes urbanísticas de las Comunidades Autónomas, tanto el Texto Refundido de 1976 como sus Reglamentos de desarrollo, por lo que la regulación establecida sobre las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en la actualidad, salvo regulación llevada a cabo por las Leyes urbanísticas de las respectivas Comunidades Autónomas, es la contenida en el Texto Refundido de 1976 y en su Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978.

posteriormente, la Comunidad Autónoma). El ayuntamiento en el que se van a aplicar las normas debe aprobar en primer lugar por mayoría⁸ las normas subsidiarias de planeamiento. Comienza el proceso con una aprobación y, tras una serie trámites reglamentarios (publicidad, audiencia, encuesta, alegaciones, etc.), termina con una aprobación final, que es provisional, pues la aprobación definitiva no compete al ayuntamiento⁹.

En lo que se refiere a la aprobación definitiva en la Comunidad Autónoma de Madrid, y con anterioridad tanto a la Sentencia del Tribunal Constitucional y a la Ley de Urbanismo de dicha Comunidad Autónoma (Ley 9/1995), se regulaba el procedimiento en el Decreto 9/1983, de 30 de junio, según el cual correspondía al Consejo de Gobierno de la Comunidad aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente o, en su caso, tras la aprobación inicial y provisional otorgadas por la misma, los Planes Generales, Ordenanzas y Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento.

Por otra parte, la regulación que se hace de estas normas en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 es precaria e insuficiente. Serán la jurisprudencia y la doctrina las que posteriormente arreglarán estas deficiencias y llenarán de contenido dicho instrumento jurídico de planeamiento urbano del ámbito municipal. Las cuestiones relativas a sus funciones y a su aplicación práctica serán resueltas a partir de 1975. También será a partir de las reformas iniciadas en ese año cuando se consolidarán y se potenciarán esas normas, pasando de ser un instrumento de planeamiento secundario y excepcional a equipararse a los Planes Generales. El Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 regulará las clases de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de acuerdo con los tipos de suelo que pueden regular (urbano, urbanizable, no urbanizable). Las determinaciones de las normas subsidiarias que regulan dos tipos de suelo las establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978¹⁰. Entre ellas, cabe destacar por tener

⁸ Artículo 47.2.i) de la Ley de Bases de Régimen Local.

⁹ Artículo 41.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976: “«2. La Corporación u Organismo que hubiere aprobado inicialmente el Plan, Programa o Proyecto en vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediere y lo someterá a la Autoridad u Organismo competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro...”

¹⁰ Artículo 92.1 y 93.

relación con el asunto que estoy tratando las relativas a la morfología urbana, en particular las que tienen que ver con el elemento morfológico de usos del suelo: la delimitación del suelo urbano, la asignación de usos pormenorizados del suelo, etc.

La mayor parte de la población española y de la superficie del territorio español se encuentran, en la actualidad, afectados por el planeamiento urbanístico. En las localidades con más de más de 10.000 habitantes, los Planes Generales de Ordenación Urbana son más numerosos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. A pesar de que están muy extendidas en municipios pequeños, no han tenido desde 1956 el uso o utilización que se esperaba, a pesar de ser uno de los instrumentos de planificación del espacio más utilizados.

El ámbito de aplicación de las normas subsidiarias viene dadas por su relación con los Planes de Urbanismo y, en concreto, con los Planes de Ordenación urbana¹¹ (Planes Municipales y Comarcales), ya que se aplican en defecto de estos, y se limita, en el caso de las municipales, al territorio del municipio, sea cual sean, en principio, su tamaño o número de habitantes, aunque desde 1975, con la nueva Ley del Suelo, se considerarán, por su simplicidad, especialmente adecuadas para municipios pequeños y con menor problemática urbanística. En lo que se refiere a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Collado Mediano, estas se presentan como un instrumento del término municipal de Collado Mediano para operar una nueva ordenación urbanística del territorio municipal mediante la regulación de los terrenos y las condiciones de edificación¹².

El artículo 58.3 de la Ley del Suelo de 1975 establecía los contenidos mínimos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación.
- c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementa, en su caso.
- d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan.

¹¹ Art. 58.1 de la Ley del Suelo de 1975: “En los municipios o parte de ellos donde no existiere Plan de Ordenación regirán las normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.” El art. 88.3. b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, dice que: “Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactaran con alguna de las finalidades siguientes: b) Definir para los municipios que carezcan de Plan General, la ordenación urbanística concreta de su territorio.”

¹² Título I, cap. 1, artículo 1.1. Según, el artículo 1.3 su ámbito de aplicación es “la totalidad del término municipal”.

e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario.

En el siguiente punto del artículo se mencionan los contenidos mínimos que deben contener si se quiere urbanizar y edificar a su amparo:

- a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.
- b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos.
- c) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias Normas.

Se reconoce expresamente en la Ley del Suelo de 1975 la posibilidad de que dichas normas puedan urbanizar y edificar el suelo apto para ello y que, por tanto, puedan contener los tres tipos de suelo que tienen los Planes Generales de Ordenación Urbana. En el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978¹³, se especificarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que regulan dos y tres tipos de suelo. Para las normas subsidiarias que regulan dos tipos se especifican las siguientes determinaciones:

- «a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los arts. 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias del municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las siguientes determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.

¹³ Artículo 92.1 y 93.

e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del art. 40 de este Reglamento.

f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.

g) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.»

Las determinaciones de las normas subsidiarias que regulan tres tipos de suelo son, según el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, las que siguen:

“a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano en las áreas aptas para la urbanización 32 y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

f) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y ser vicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

2. Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.”

En cuanto a las determinaciones urbanísticas del suelo, son explicadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Collado Mediano en su Título II, Cap. 6¹⁴.

La documentación que debe unirse a ambas formas de normas subsidiarias de planeamiento municipal es, según el reglamento mencionado¹⁵, las siguientes:

“1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

¹⁴ Artículo 2.46.- Determinaciones del suelo urbano.

¹⁵ Artículo 97.

3. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), fl, g) y h) del art. 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93.

4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.”

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Collado Mediano también contienen los anteriores documentos: las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán contener los siguientes documentos: memoria justificativa de sus fines y objetivos, Planos de información de su ámbito territorial, Planos de ordenación y, por último, las Normas urbanísticas que regulen las condiciones del planeamiento, urbanización y edificación.

Los documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Collado mediano se enumeran en el artículo 1.16:

- Memorias de información.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos de ordenación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se suelen dividir en dos volúmenes o tomos, conteniendo por lo general el primero de ellos todos los documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que son escritos, viniendo a estar integrado por ello este primer volumen o tomo por la memoria justificativa, la cual suele venir precedida las más de las veces de una memoria informativa, y por las Normas urbanísticas mínimas que establezcan la regulación del planeamiento, de la urbanización y de la edificación. Por su parte, el segundo volumen o tomo integrante de la documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal estará integrado por todos los documentos de las Normas que sean gráficos y así estará formado este segundo volumen tanto por los Planos de información como por los Planos de ordenación.

Concretando en el caso de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Collado Mediano, la información se agrupa en tres volúmenes:

1. Propuesta de ordenación (Normas urbanísticas).

2. Planos (información).
3. Planos (proyecto).

Los documentos anteriores se incluyeron parcialmente en la edición consultada y se agruparon en dos tomos:

- 1º Propuesta de ordenación. Normas urbanísticas.
- 2º Planos.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Collado Mediano han incidido en el mantenimiento de determinados espacios de la localidad que, por su interés paisajístico, ecológico o forestal, se han mantenido en un uso contemplativo, evitando su utilización para funciones fundamentalmente residenciales. Especial protección, por su interés ecológico, paisajístico y forestal han tenido el Cerro del Castillo, Monte Redondo y Jarahonda. El Suelo No Urbanizable se divide en las normas subsidiarias en cuatro tipos: el común y los especialmente protegidos por tener cualquiera de los tres valores considerados (ecológico, forestal y paisajístico). Las normas han impedido que se hicieran de este suelo, en particular de los especialmente protegidos, usos incompatibles con su naturaleza, urbanísticos o de otro tipo, como por ejemplo, la práctica del motocross.

Mediante la propuesta de Suelo Apto para la Urbanización convierte espacios de gran calidad paisajística y medioambiental en zonas residenciales de residentes de temporada, acabando de consolidar zonas, mediante la urbanización pendiente o cesiones. Este suelo se encuentra en espacios privilegiados medioambiental o estéticamente (Cerro del castillo, El berrocal, ladera de Poyalejo, Serranía de la Paloma, etc.). En total, una superficie de 96,9160 hectáreas y un número máximo de viviendas de 1028. Dentro de este suelo, 8,9360 hectáreas, en Las Majadillas, se programaron para uso industrial.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Collado Mediano dedican un título, el IV, a los usos del suelo. En el capítulo 1 se clasifican los usos en 18 tipos diferentes¹⁶, estableciéndose a continuación las definiciones y las condiciones de cada uno de estos usos. Es evidente que estas condiciones han influido en la construcción de los edificios destinados a cada uno de estos usos.

¹⁶ Artículo 4.1.- Definición y clasificación de los usos del suelo.

Las nuevas normas, cuyo avance se aprobó en mayo de 2001¹⁷, se proponen el objetivo de solucionar los problemas de estructura urbana. Se prevé el establecimiento de nuevos centros de influencia urbanos (plazas, zonas ajardinadas, zonas comerciales y aparcamientos) y un nuevo centro urbano cerca del actual casco con plaza, edificio público y aparcamiento. En lo referente al suelo para uso residencial y terciario, hay un estudio para ubicar viviendas en bloque y ampliar la oferta de pisos y locales. El problema de la regeneración del casco urbano también se está planteando seriamente para recuperar zonas de interés, catalogar los edificios protegidos y establecer normas estéticas. En las nuevas normas se incluirá una Ordenanza de construcción y estética para el casco urbano.

La nueva sensibilidad ecológica ha sido también asimilada por la lógica “atrapatodo” (catch all) del gobierno local, una coalición de izquierdas que va desde posturas moderadas (CDS, Centristas) hasta de extremistas (PSOE, IU). El suelo apto para urbanizar se reduce con el fin de proteger espacios de gran valor paisajístico, ecológico y medioambiental. Dentro del suelo no urbanizable, se amplía el suelo especialmente protegido y se protege el suelo no urbanizable común mediante la aplicación de la Ley forestal.

¹⁷ La Gazeta de Collado Mediano, núm. 1, diciembre2001-enero2002

Autor: Francisco José Esteve Martín. Profesor. Ha realizado estudios de filosofía, sociología y ciencias políticas y derecho y publicado obras de filosofía y derecho.

Email: fjesteve@worldonline.es

Título: Estudio sobre la morfología urbana de Collado Mediano (Madrid).

Categoría: Geografía. Geografía humana. Urbanismo.

Resumen: Es un trabajo de geografía humana fruto de una investigación empírica realizada por el autor a finales del año 2003 sobre los usos del suelo en la localidad madrileña de Collado Mediano (Sierra del Guadarrama), su evolución, factores explicativos e incidencia de la legislación urbanística. Se han excluido de esta versión digital los planos y fotografías de la localidad.