

# PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO



## VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO DOCUMENTO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – DIAGNÓSTICO JULIO DE 2024



EQUIPO REDACTOR: GPA S.L.



## ÍNDICE:

1.	INTRODUCCIÓN Y EQUIPO REDACTOR .....	4
2.	EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....	4
3.	ENCUADRE TERRITORIAL. AFECCIONES TERRITORIALES .....	6
4.	ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO .....	12
4.1.	POBLACIÓN.....	12
4.1.1.	INTRODUCCIÓN .....	12
4.1.2.	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN .....	13
4.1.3.	COMPORTAMIENTO DE LAS ESTADÍSTICAS VITALES: NATALIDAD Y MORTALIDAD.....	18
4.1.4.	CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA DE COLMENAR VIEJO .....	20
4.1.5.	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO .....	21
4.1.6.	ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO DE LA POBLACIÓN .....	23
4.1.7.	NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN .....	28
4.1.8.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES.....	30
4.1.9.	RELACIÓN DE LA POBLACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA .....	34
4.1.10.	DIAGNOSTICO SOBRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO .....	39
4.2.	ECONOMÍA .....	42
4.2.1.	UNA VISIÓN DE CONJUNTO .....	42
4.2.2.	EL SECTOR PRIMARIO .....	44
4.2.3.	SECTOR SECUNDARIO .....	46
4.2.4.	SECTOR TERCIARIO .....	52
4.3.	LUGAR DE TRABAJO DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO .....	57
4.4.	RENTA PER CAPITA.....	58
4.5.	DIAGNOSTICO SOBRE LA ECONOMIA DE COLMENAR VIEJO .....	60
4.6.	PARQUE RESIDENCIAL .....	62
4.7.	DIAGNOSTICO SOBRE EL PARQUE RESIDENCIAL .....	69
4.8.	DOTACIONES COMUNITARIAS .....	70
4.8.1.	EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	71
4.8.2.	EQUIPAMIENTO SANITARIO .....	75
4.8.3.	EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL.....	77
4.8.4.	EQUIPAMIENTO DE CULTURA Y OCIO .....	81
4.8.5.	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO .....	83
4.8.6.	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.....	87

4.8.7.	ZONAS VERDES .....	88
4.8.8.	SERVICIOS BÁSICOS.....	89
4.8.9.	DIAGNOSTICO SOBRE LAS DOTACIONES CIVICAS.....	91
5.	ESTRUCTURA URBANA.....	94
5.1.	ESTRUCTURA GENERAL.....	94
5.2.	ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.....	99
5.3.	EL CENTRO HISTÓRICO .....	101
5.4.	PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO .....	104
5.5.	VÍAS PECUARIAS.....	105
5.6.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	107
5.6.1.	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	107
5.6.2.	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	108
5.7.	TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	108
5.8.	MEDIO AMBIENTE .....	112
5.9.	ACÚSTICA .....	113
6.	EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU DESARROLLO .....	114
6.1.	INTRODUCCIÓN.....	114
6.1.1.	CONTENIDO DEL PGOU2002.....	115
6.1.2.	DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE REDES PÚBLICAS .....	116
6.1.3.	MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO Y CORRECCIÓN ERRORES.....	117
6.1.4.	PLANES DE SECTORIZACIÓN .....	117
6.1.5.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	123
6.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	140
6.2.1.	SUELO NO URBANIZABLE:.....	140
6.2.1.1.	SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN:.....	140
6.2.1.2.	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:.....	142
6.2.2.	SUELO URBANIZABLE:.....	147
6.2.3.	SUELO URBANO. ÁMBITOS Y ZONAS DE ORDENANZA:.....	148
6.3.	CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGOU.....	149
6.4.	DESARROLLO DEL PGOU .....	150
7.	BASES DE LA PROPUESTA DEL NUEVO PG .....	153
8.	PROPUESTA DE DESARROLLO .....	156

## 1. INTRODUCCIÓN Y EQUIPO REDACTOR

En la presente memoria se describe la situación actual del territorio y sus afecciones, el planeamiento general vigente y su desarrollo, analizando los aspectos más relevantes, que entendemos pueden condicionar o afectar a la futura ordenación. En base al análisis y las conclusiones de la memoria informativa, se señala el sistema de objetivos a adoptar, de cara a la redacción del documento de Avance del nuevo Plan General.

El documento se ha redactado por parte del siguiente equipo multidisciplinar:

<b>Empresa:</b>	<b>Materia:</b>	<b>Responsable:</b>
Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L. (GPA S.L.)	Planeamiento	Juan Guzmán Pastor Pedro Guzmán Pastor
Global ambiente	Evaluación Ambiental Estratégica	Alberto Lozano Moya
Tasvalor Medio Ambiente	Acústica	Guillermo García de Polavieja
	Sostenibilidad. Eficiencia energética	Rodrigo Avilés López
	Transporte y movilidad	Fady Awad Núñez
	Gestión de residuos	Ariane Bárcenas Taland
	Cambio Climático	
Alexandri Ingeniería	Hidrología e infraestructuras	Jorge Alexandri Varela
	Sociología	Antonio García Martín
Urquiaga Arqueología	Estudios arqueológicos	David Urquiaga Celá

## 2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Colmenar Viejo se conforma como población en la Alta Edad Media, mediante pequeños núcleos de población creados desde la época visigoda hasta el periodo de la Reconquista. Alfonso VI, en su marcha hacia Toledo, hacia el año 1084 reconquistó el territorio que hoy constituye la provincia de Madrid y, con él, el término de Colmenar Viejo. Se inicia una repoblación por parte de los segovianos, que roturan los campos, traen ganado y explotan los bosques, instalando también numerosas colmenas, las que por cierto podrían dar nombre a la localidad.

Hacia 1152 se inicia un periodo de disputas entre madrileños y segovianos, que duró varios siglos por la posesión de las tierras de la Sierra Guadarrama, hasta que Alfonso X tomó bajo sus dominios los territorios disputados, creando el “Real del Manzanares”. Posteriormente, hacia 1383, el Rey Juan I dona el sitio a su mayordomo Pedro González de Mendoza, Marqués de Santillana.

Durante el Renacimiento se inició el engrandecimiento y auge de Colmenar Viejo, que se convirtió en el municipio más importante por ser el centro administrativo de todo El Real. Así se conforma el centro urbano en forma radial, con un trazado viario que comunicaba (y aun comunica) Colmenar Viejo con Miraflores de la Sierra, Madrid, San Agustín de Guadalix y Hoyo

de Manzanares, formando una cruz en las direcciones norte, sur, este y oeste, respectivamente.

En esta época, en el siglo XIV, la estructura urbana responde a un pueblo-enclave consolidado, formado por manzanas irregulares, predominando las de gran tamaño, al haber en su interior huertos y grandes corrales para el ganado.

A finales del siglo XV destaca la construcción de la iglesia parroquial, dedicada a Nuestra Señora de la Asunción, importante monumento del gótico madrileño. En el siglo XVI se construyeron varias ermitas, todas desaparecidas.

A mediados del siglo XVII surge la actividad textil y de elaboración del cuero, siendo esta y la actividad agropecuaria las más relevantes, complementada con la explotación de canteras de granito y de algunas minas de plata, cobre, hierro, etc. que posteriormente se abandonarían.

Durante los siglos XVI a XVIII, el municipio se dedica a actividades agropecuarias: cultivo del cereal, cría de ganado lanar y algo de vacuno, viñas, colmenas, caza y leña de los bosques, dándose respecto de estos, una creciente desforestación, de encinas, fresnos, robles, quejigos, etc.

Durante el siglo XVII-XVIII se levantaron gran cantidad de viviendas populares que hoy encontramos en Colmenar. Destacan grandes casonas de labradores y ganaderos con tejados a dos aguas y tejadillo en el vértice frontal, a las que se accede a través de un portalón de amplio y característico dintel sobre ménsulas.

Ya en el siglo XIX cobra auge el ganado de lidia. En relación a esta actividad se creó un matadero en 1877 y varias plazas de tienta, de las que aún se conserva algún ejemplo. Respecto de la trama urbana, se empiezan a construir viviendas entre medianerías, con mampostería, amplias ventanas y balcones a la calle, lo que refleja el cambio económico social de esta época.

Cabe destacar que a principios del siglo XX se ejecutó el canal de Santillana que toma el agua del embalse con el mismo nombre, situado en Manzanares el Real.

El ferrocarril Madrid Colmenar fue llevado a cabo por la compañía Madrileña de Urbanización (que también llevó el tren a la ciudad lineal de Arturo Soria), siendo inaugurado en 1911, con destino al transporte de piedra y pasajeros, resultando poco rentable y siendo expropiado por el Estado en 1941, que decidió la suspensión del servicio en 1955.

Ya en el siglo XX Colmenar trata de hacer de la localidad un lugar atractivo para el veraneo, lo cual solo se hizo realidad ya bien entrado el siglo XX, sobre todo tras la Guerra Civil.

En 1891 se construye la plaza de toros, junto a la iglesia parroquial, que fue demolida y trasladada más al norte, habiendo sido objeto de sustitución por un proyecto de mayor dimensión.

Colmenar se va especializando en actividades como la construcción, sobre todo a raíz de las obras de canales y el ferrocarril, que conlleva la construcción de viviendas para trabajadores. Este progreso se concreta en incrementos de la población, siendo la población en 1826 de 3.608 habitantes y en 1913 de 6.189. En 1900 era uno de los cinco pueblos de mayor población de Madrid, con más de 5.000 habitantes.

En el siglo XX Colmenar ha venido manteniendo su carácter rural y ganadero, si bien ha experimentado un crecimiento y aumento de población muy importante, que se concreta en la siguiente evolución de habitantes entre 1900 y 2020:

1900	5.255	1980	21.159
1920	6.402	2000	32.459
1940	7.951	2010	44.437
1960	8.375	2020	51.938

La Guerra Civil provocó destrucciones, pero no tan acusadas como en otros pueblos. De esta guerra persisten vestigios, destacando los bunkers en forma de media esfera situados junto al CIR (Centro de Instrucción de Reclutas).

A partir de los años 50 se construyen varias colonias de viviendas, tales como los Remedios, Dos Castillas, la Paz, la Magdalena y otras, siendo estas promociones el inicio de un crecimiento constante que se ha venido produciendo hasta nuestros días, en desarrollo de los planes de 1968, 1987 y el vigente de 2002.

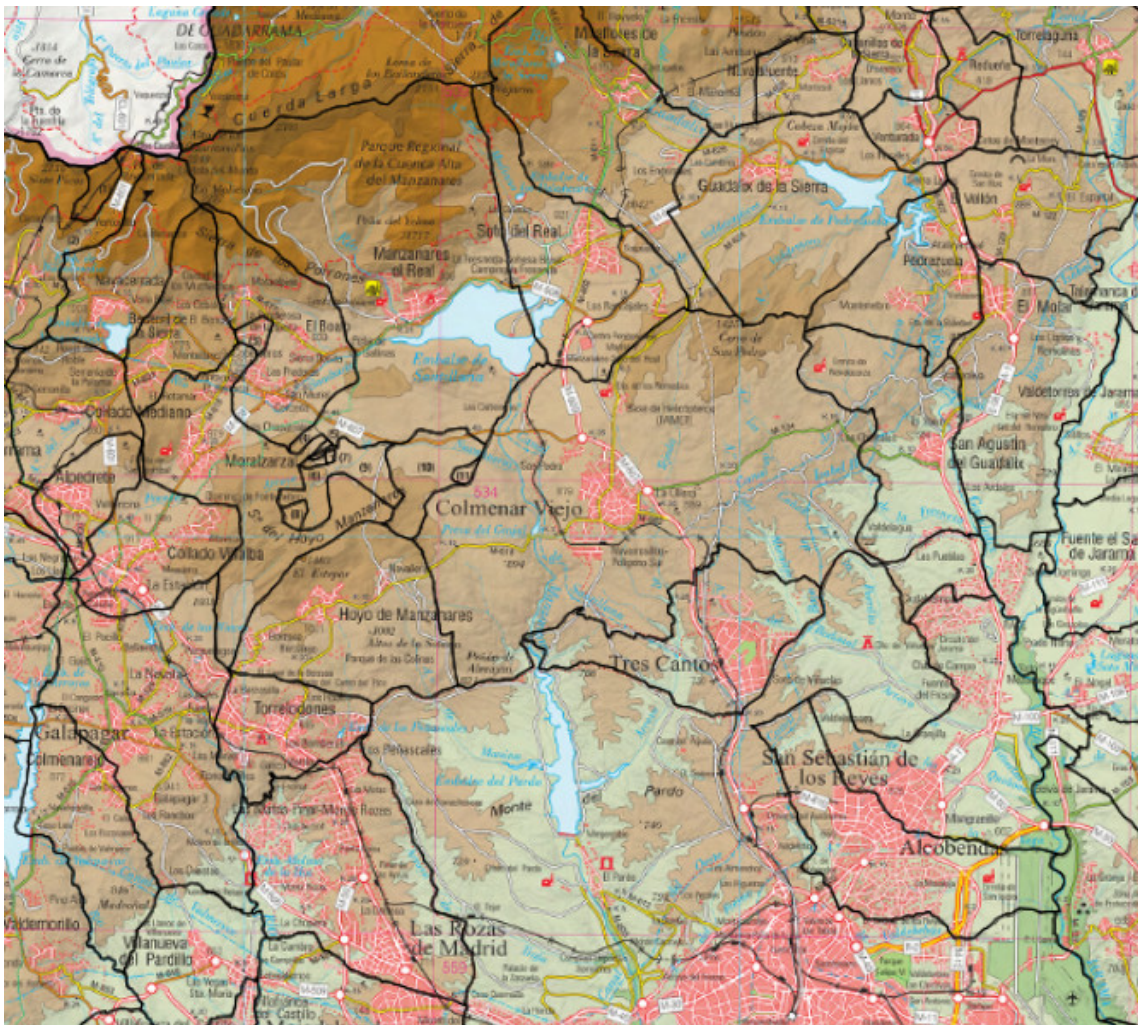
### **3. ENCUADRE TERRITORIAL. AFECCIONES TERRITORIALES**

El término de Colmenar Viejo se sitúa al norte de Madrid, lindando con los municipios de Manzanares el Real, Soto del Real, Miraflores de la Sierra y Guadalix de la Sierra por el norte; con los de Madrid y Tres Cantos por el sur; con los de Pedrezuela y San Agustín de Guadalix por el este; y con los de Manzanares el Real y Hoyo de Manzanares por el oeste. Se localiza en la segunda corona de la región, a unos 25 kilómetros del centro de la ciudad de Madrid.

Colmenar Viejo es un municipio de gran extensión, ocupando una superficie de 182,56 km<sup>2</sup>, frente a los 126,70 km<sup>2</sup> de Manzanares el Real, 56,66 km<sup>2</sup> de Miraflores de la Sierra, 38,38 km<sup>2</sup> de San Agustín de Guadalix o los 45,31 km<sup>2</sup> de Hoyo de Manzanares.

Respecto de la población, Colmenar es el municipio más poblado de su entorno, contando actualmente con unos 55.200 habitantes, frente a los 8.500 de Manzanares el Real, 5.850 de Miraflores de la Sierra, 13.150 de San Agustín de Guadalix o los 8.050 de Hoyo de Manzanares. Cabe destacar el municipio de Tres Cantos, de gran densidad y con una población de unos 48.750 habitantes.

Colmenar, por su extensión, población, ubicación, entre Madrid y la Sierra de Guadarrama y por conformarse como un enclave radio concéntrico sobre el que gravitan muchos de los municipios de la zona norte, ha sido y es, un municipio estratégico de gran importancia a nivel regional.



- Encuadre territorial-

El municipio se estructura, a nivel regional, principalmente mediante los siguientes elementos:

- Infraestructura viaria. La carretera M-607 es la principal arteria que estructura el municipio y que lo comunica con Madrid, Tres Cantos y los municipios de la zona noreste de la región. Complementariamente, las carreteras M-609, M-104, M-625 y M-618 confluyen en Colmenar Viejo y son importantes ejes radiales de conexión con todos los municipios que gravitan en torno a él.

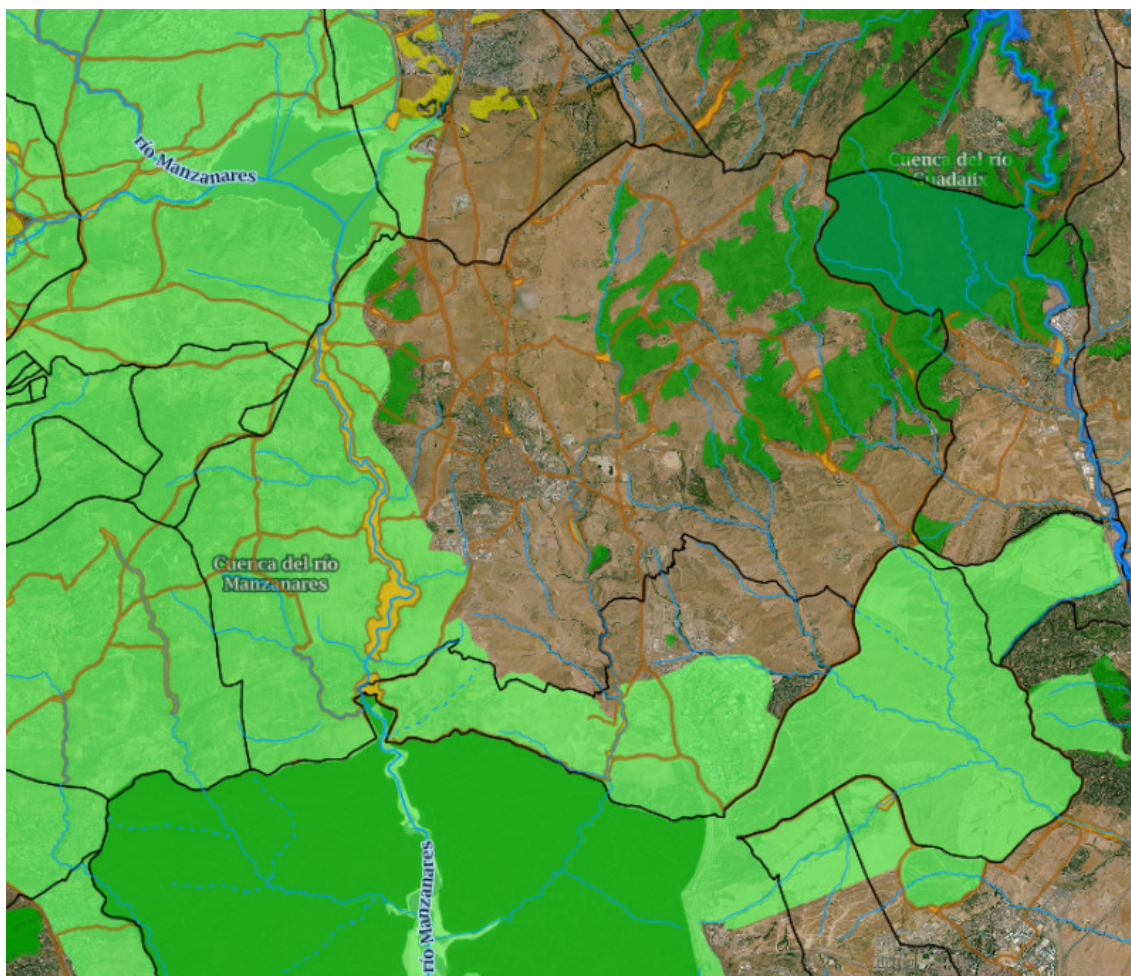
Se ha redactado por parte de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, "Proyecto de tercer carril en la M-607, tramo Tres Cantos a M-609", en 2007, que deberá tenerse en cuenta en el nuevo PG a los efectos de la reserva de suelo que se precise.

- Red ferroviaria. Colmenar cuenta con estación de tren perteneciente a la red de cercanías de Renfe, línea C-4 Chamartín – Colmenar Viejo. Esta infraestructura refuerza el papel de Colmenar al norte de la Comunidad de Madrid y como "puerta" de la sierra norte. Por otra parte, discurre por el este la línea Madrid-Burgos, fuera de servicio, y la línea de AVE Madrid-Valladolid, que atraviesa el término de forma soterrada por el este, salvo un tramo en superficie al norte de Tres Cantos.



- Estructura viaria y ferroviaria de Colmenar Viejo-

- Red de espacios protegidos. En torno al río Manzanares, que atraviesa el municipio en sentido norte sur, la parte oeste de Colmenar está incluida en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares. Además, el municipio cuenta con una amplia red de vías pecuarias y de montes preservados, además de poseer una rica red hidrográfica de arroyos, cauces y vaguadas, que enriquecen en territorio desde los aspectos hidrológicos, hidrogeológicos, flora y fauna y paisaje. Todo ello estructura el territorio a nivel peatonal y ecológico, haciendo de Colmenar un municipio con una alta calidad de vida.



- Red de espacios protegidos-

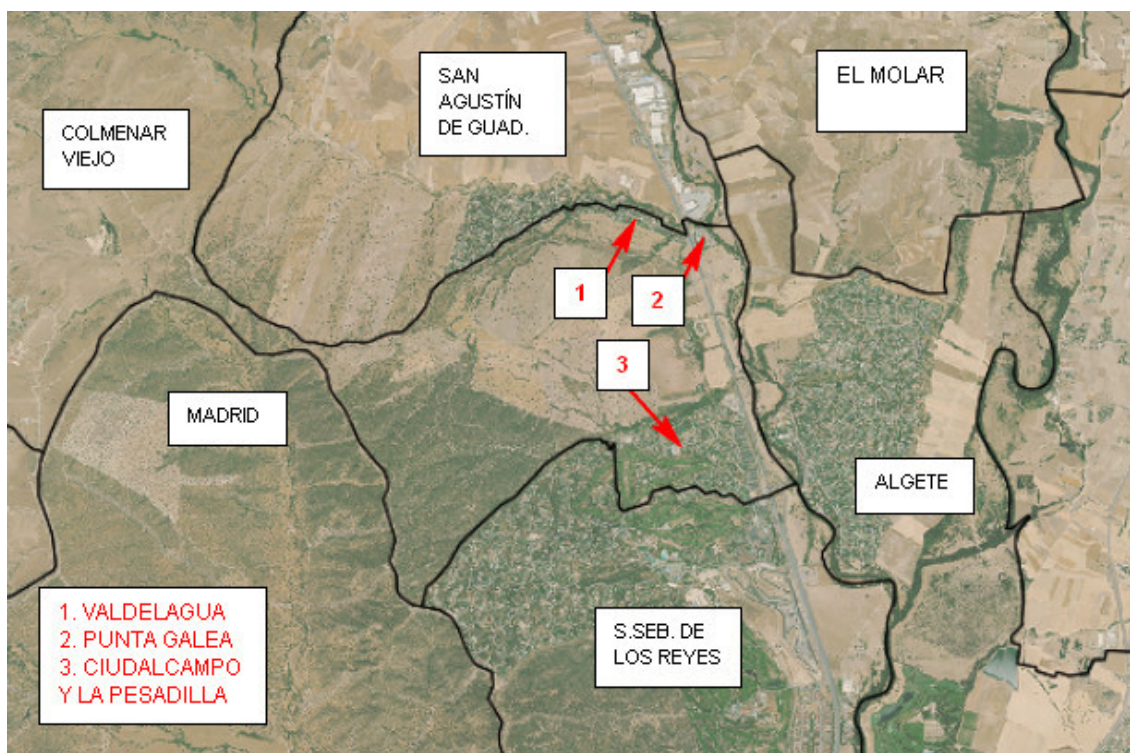
A nivel de estructura urbana, la población de Colmenar está centralizada en su núcleo urbano, habiendo crecido ordenadamente y con un modelo tradicionalmente llamado “en mancha de aceite”. Los núcleos de los municipios colindantes guardan una distancia suficiente respecto del límite del municipio, no generándose presiones intermunicipales. En el caso de Tres Cantos, cuya trama urbana se sitúa en la confluencia del límite del término, la carretera M-607 funciona como elemento de separación.

Como situación particular cabe señalar que en el extremo este del término existen varias urbanizaciones dispersas situadas junto a núcleos de varios municipios colindantes.

Concretamente las siguientes:

- UD1. Valdelagua.
- UD2. Punta Galea.
- UD3 y UD4. Ciudadcampo y La Pesadilla.

Estas urbanizaciones se sitúan en colindancia con los términos de San Agustín de Guadalix, Algete y San Sebastián de los Reyes, tal como puede verse en la siguiente imagen.

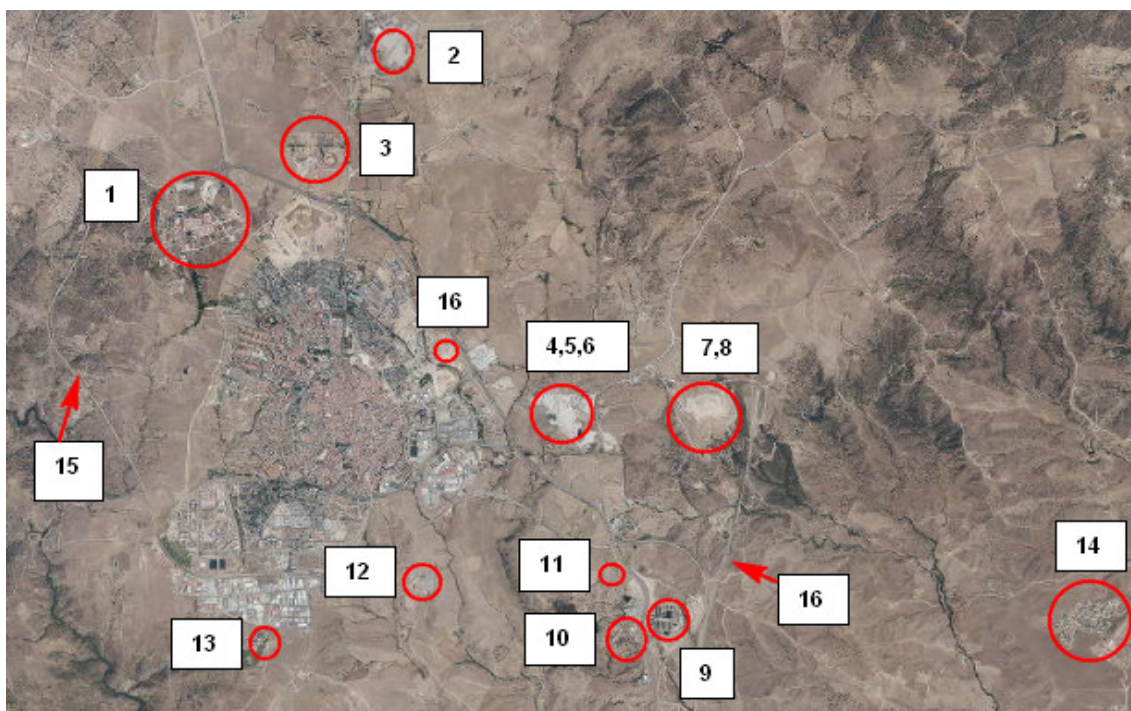


- Urbanizaciones dispersas-

Existen otros enclaves o elementos dispersos en el municipio, destacando los siguientes:

- 1. Base logística de San Pedro, del Ministerio de Defensa. Situada al noroeste del núcleo urbano, al oeste de la M-609 y al sur de la carretera M-607. Instalación militar de unas 53 has, que alberga numerosas edificaciones e instalaciones, incluyendo el museo de farmacia militar.
- 2. Base militar FAMET. Situada al norte del término, al oeste de la carretera M-625. Tiene una superficie aproximada de 36 has.
- 3. Centro ganadero de Colmenar Viejo. Instalación de titularidad pública que alberga actividades de tipo ganadero divulgativas, con una superficie de unas 20 has.
- 4. Planta de áridos y de hormigón
- 5. Punto limpio.
- 6. Planta de depósito de residuos de construcción y demolición (RCDs)
- 7. Vertedero Mancomunidad del Noroeste
- 8. Planta clasificación envases Mancomunidad del Noroeste
- 9. ETAP Colmenar.
- 10. Ciudad del automóvil.
- 11. VOR
- 12. Cementerio municipal Santa Ana.
- 13. EDAR Navarrosillos.
- 14. Urbanización finca el Rondelo.
- 15. FCC Madrid Burgos (en desuso)
- 16. Línea de AVE Madrid Valladolid

- 17. Subestación eléctrica (suelo urbano)



Todos estos elementos, así como el resto de edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, serán incluidos en el oportuno inventario del nuevo PG, que el actual no contiene.

#### **4. ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO**

Este apartado se divide en tres capítulos:

- Población.
- Economía.
- Parque residencial.
- Dotaciones comunitarias.

##### **4.1. POBLACIÓN**

###### **4.1.1. INTRODUCCIÓN**

Se analiza la población de Colmenar Viejo teniendo como referencia la Comunidad de Madrid y los municipios que constituyen la Zona Norte Metropolitano (Instituto de Estadística de Comunidad de Madrid), formada por los municipios de Alcobendas, Algete, Cobeña, Colmenar Viejo, San Agustín de Guadalix, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos.

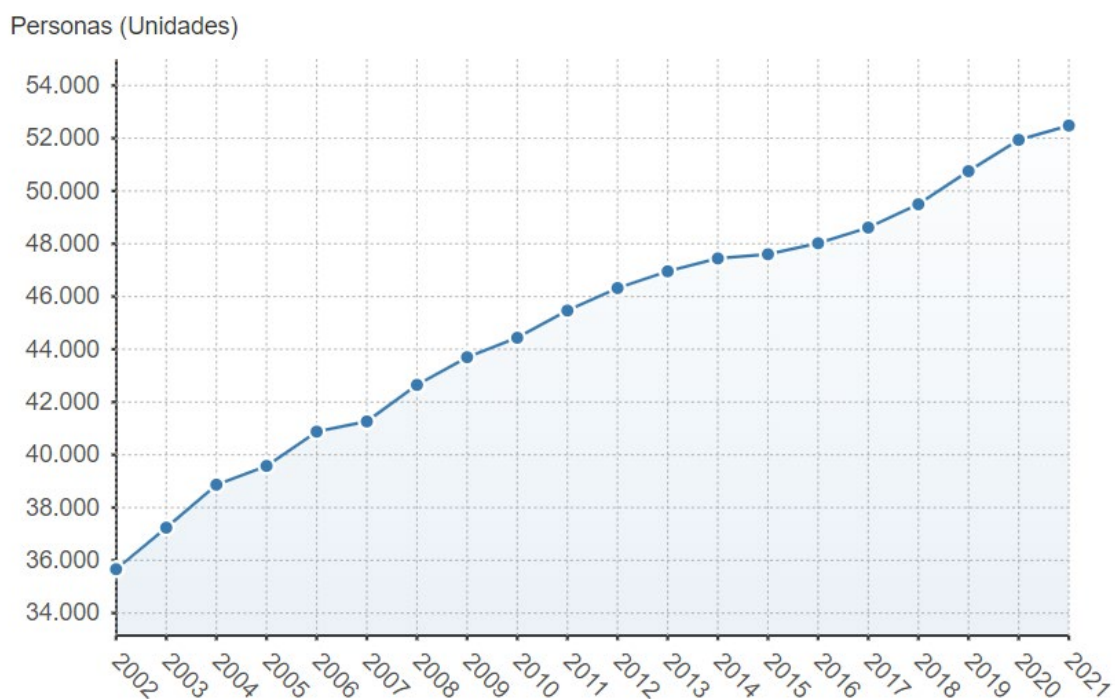
Se estudia la evolución de la población en los últimos años y las causas de esa evolución, es decir, el comportamiento de los saldos vegetativo y migratorio. También la distribución de la población en el territorio. Por último, se analizan las características socio demográficas de la gente que vive en Colmenar Viejo: estructura por edad y sexo, nivel de estudios, tamaño de los hogares y relación con la actividad económica.

Las fuentes de información son los Censos de Población y Viviendas, los Padrones Municipales de Habitantes, y, por último, el Movimiento Nacional de la Población, de donde proceden los datos sobre nacimientos y defunciones, todos ellos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

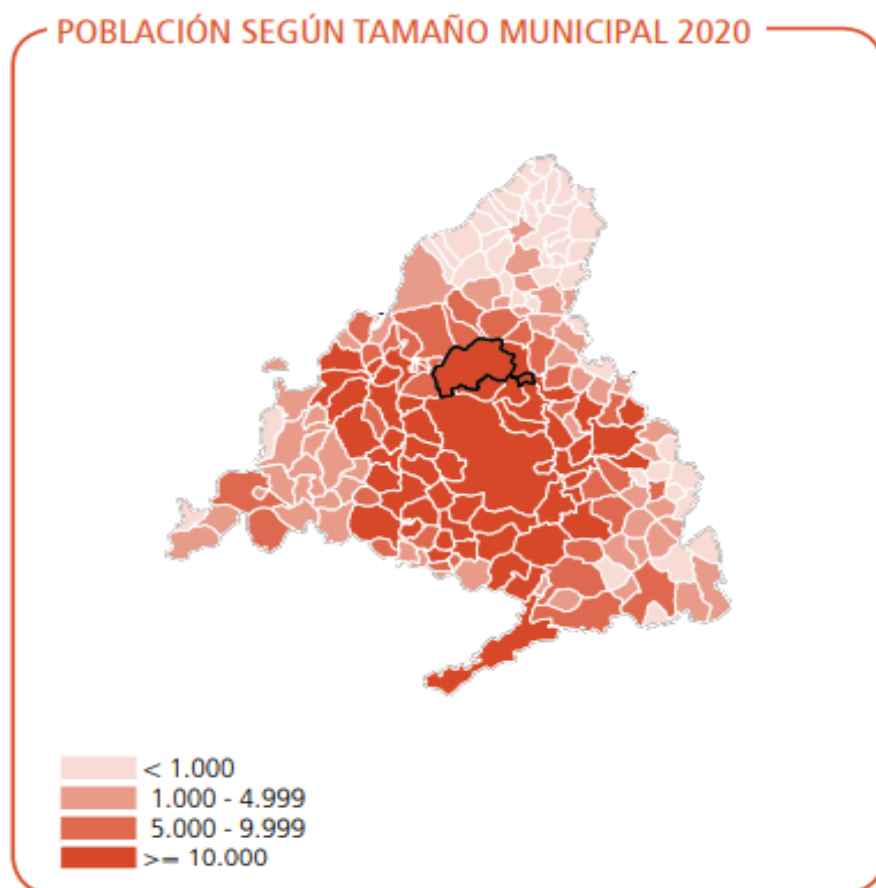
#### 4.1.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Colmenar Viejo comienza el siglo XX con 5.255 habitantes, a mitad de siglo sube a 8.239 y a comienzo del año 2021 supera ya los 50.000. Sin embargo, su peso demográfico en la región madrileña se ha incrementado muy poco: ha pasado del 0,68% de todos los madrileños en 1900 al 0,78% en 2021 porque otros municipios han tenido un mayor crecimiento poblacional en esos años.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO 2002-2021



Fuente: Epdata e INE



Fuente: Fichas Municipales Caja España, 2022

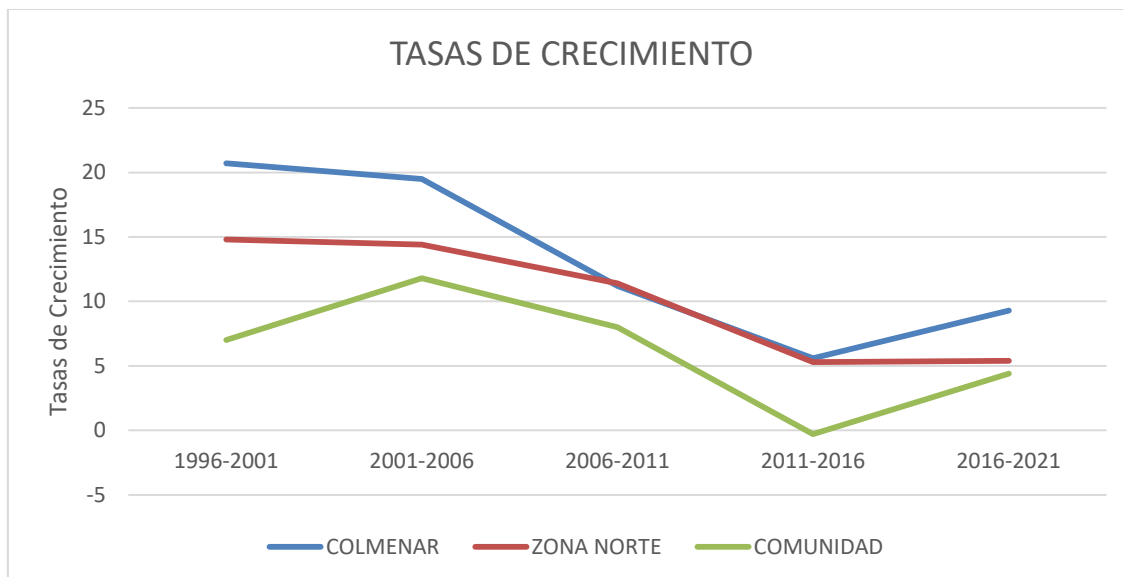
Con respecto a los municipios de la Zona Norte Metropolitana se ha producido un fuerte retroceso, en 1900 los habitantes de Colmenar Viejo representaban el 53,3% de la población de los seis municipios (todavía no se había segregado Tres Cantos de Colmenar Viejo), mientras que en 2021 es tan solo el 15%, por el fuerte crecimiento que han experimentado Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

En los últimos veinticinco años, el crecimiento demográfico de Colmenar Viejo ha sido muy importante, con tasas que superan las que alcanza el conjunto de municipios de la Zona Norte Metropolitana y la Comunidad de Madrid:

**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO, LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA NORTE METROPOLITANO Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 1996-2021**

AÑO	COLMENAR VIEJO		Z. NORTE M.	C. MADRID
	Población	TC (%)	TC (%)	TC (%)
1996	28.328	-	-	-
2001	34.194	20,7	14,8	7,0
2006	40.878	19,5	14,4	11,8
2011	45.468	11,2	11,4	8,0

2016	48.020	5,6	5,3	-0,3
2021	52.480	9,3	5,4	4,4



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años, INE y elaboración propia

Las tasas de crecimiento de la población de Colmenar Viejo son descendentes desde el período 1996-2001, momento en que alcanzó el 20,7% de incremento; ocurre igual en los otros dos ámbitos de comparación. Poco a poco van cesando las migraciones a la región de Madrid de otras partes de España y también las migraciones interiores en la Comunidad, desde la capital a su área metropolitana y, después, al resto de la región. La llegada de población extranjera que se residencia entre nosotros empieza a ser considerable a partir de 1999 y se refleja en la Comunidad con un repunte de la tasa de crecimiento entre 2001 y 2006, mientras que en la Zona Norte Metropolitano y en nuestro municipio frena el declive ya iniciado, es decir, la reducción de las tasas de crecimiento.

Entre 2016 y 2021 Colmenar Viejo experimenta un crecimiento más fuerte que en el quinquenio anterior (se supera el 9%), a lo que no es ajeno la mejora de la economía en esos años. En la Zona Norte Metropolitano se estabiliza la tasa de crecimiento en poco más del 5% mientras que la Comunidad de Madrid, después de perder población entre 2011 y 2016, vuelve a crecer, aunque con una tasa inferior a los otros dos ámbitos, siendo la mínima de la serie analizada. Como hemos dicho, no es ajeno al comportamiento demográfico reciente de Colmenar Viejo – como, por lo demás, al resto de municipios de la región-, la llegada de inmigrantes extranjeros:

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA DE COLMENAR VIEJO.

2011-2021

AÑO	TOTAL	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS	EXT/TOTAL
2011	45.468	38.072	7.396	16,3

2016	48.020	42.149	5.871	12,2
2021	52.480	45.749	6.731	12,8

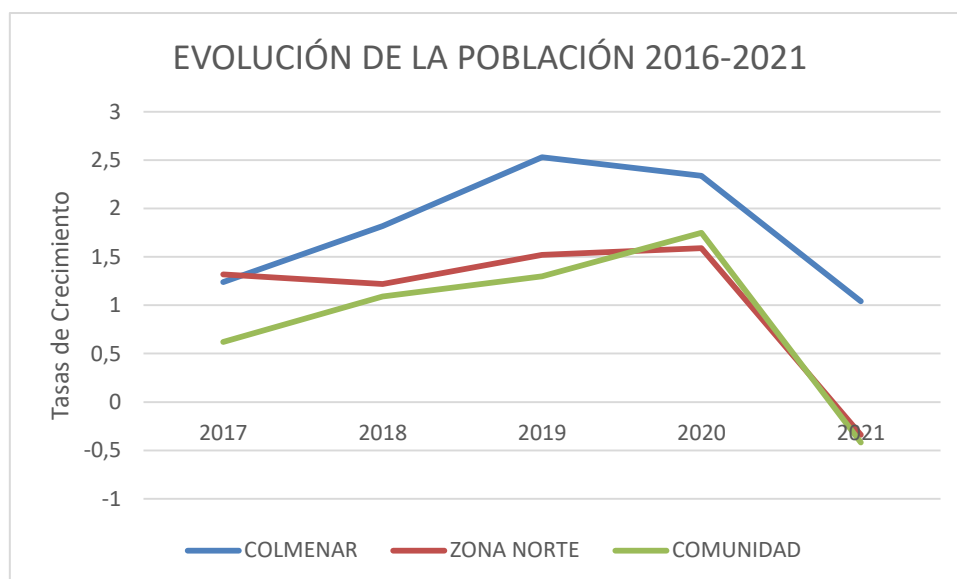
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años, INE y elaboración  
propiadatosmacro.com

La población del municipio crece, sobre todo, por la llegada de nuevos residentes españoles (algo más de 4.000 entre 2001 y 2006, y 3.600 en el quinquenio siguiente) pero, en el segundo de esos dos lustros, el efecto de la crisis económica, que da comienzo en 2008, hace que un cierto número de extranjeros abandonen el municipio (regreso a sus países o cambio de residencia), mientras que algunos se nacionalizan como españoles y se contabilizan en ese colectivo. La mejora de la situación económica en los últimos años de la década pasada ha propiciado la vuelta de algunos extranjeros, pero su peso en la población total (12,8% en 2021) queda por debajo del 16,3% de 2011 y también es inferior al valor en la región en 2021 (14,1%).

Para terminar este apartado vamos a conocer la evolución de la población en los últimos años, entre 2016 y 2021:

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO, LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA NORTE METROPOLITANO Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2016-2021

AÑO	COLMENAR VIEJO		Z. NORTE M.	C. MADRID
	Población	TC (%)	TC (%)	TC (%)
2016	48.020	-	-	-
2017	48.614	1,24	1,32	0,62
2018	49.498	1,82	1,22	1,09
2019	50.752	2,53	1,52	1,30
2020	51.938	2,34	1,59	1,75
2021	52.480	1,04	-0,34	-0,42



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años, INE y elaboración propia

La evolución ha sido muy positiva hasta 2020, con incremento mayores en el municipio, y en casi todos los años, que en la zona geográfica a la que pertenece y en la región, pero en ese año la pandemia de la COVID 19 pasa factura a los tres ámbitos estudiados, la mortalidad crece, el crecimiento vegetativo se reduce al mínimo cuando no se hace negativo y los cambios poblacionales se basan, sobre todo, en las migraciones, que se estancan; el resultado es la pérdida de habitantes en la Zona Norte Metropolitano (-0,34%), la Comunidad de Madrid (-0,42%) y en España (-0,14%). Colmenar Viejo crece algo menos de la mitad que en 2019, aun así “mantiene el tipo”.

Este es un fenómeno coyuntural ya que los datos que aporta el Padrón Municipal de 2023 continúan la serie positiva que venía manifestándose en los tres ámbitos de comparación, siendo la tasa de crecimiento entre 2021 y 2022 (53.389hab) del 1,73%.

La “cantera” de la población que llega al municipio proviene del Norte de Madrid, del barrio de El Pilar, de Montecarmelo... Los atractivos para asentarse en Colmenar Viejo son varios:

1. Los precios competitivos de la vivienda –a igualdad de condiciones, es decir, unifamiliar o edificación de baja densidad- con respecto a Alcobendas o San Sebastián de los Reyes.
2. Un cierto carácter rural que todavía conserva el centro de la población, cosa que esos otros dos municipios han perdido y que Tres Cantos, por ejemplo, nunca tuvo.
3. El paisaje que circunda a la población: el pie de monte en Colmenar llega hasta las puertas de Madrid (canchales de granito, dehesas, ganado pastando).
4. Una buena comunicación, el cercanías que deja en Cantoblanco (Universidad), Chamartín (red de comunicaciones) y, por último, en la Puerta del Sol (comercio, ocio), en tres cuartos de hora y con bastante frecuencia.

Además, Colmenar Viejo cuenta con mucho terreno, es el tercer municipio por tamaño de la Comunidad de Madrid y, aunque una parte de él está protegida, tiene mucho suelo para crecer, y eso es un lujo.

Por lo tanto, sí, Colmenar Viejo tiene muchas posibilidades de seguir creciendo. Quizá la única limitación es que a esa población hay que dotarla de equipamientos e infraestructuras para que el municipio no se convierta en un barrio dormitorio de Madrid. Y eso es caro, y ahí está el reto.

Pero hay otro problema, es difícil de calcular pero, posiblemente la mitad de la población que reside en el municipio trabaja fuera, porque no hay suficiente empleo y porque muchos siguen trabajando donde lo hacían antes del cambio de residencia. Esto supone una movilidad laboral agotadora, muchas horas al día en el coche o en algún medio de transporte colectivo, pérdida de sueño, de vida familiar y de tiempo para seguir formándose o, simplemente, para el ocio.

Conseguir aunar residencia y empleo, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población y, en el caso de algunos, para el cambio de trabajo, es el otro reto que tiene por delante el municipio y su Administración Local.

#### **4.1.3. COMPORTAMIENTO DE LAS ESTADÍSTICAS VITALES: NATALIDAD Y MORTALIDAD**

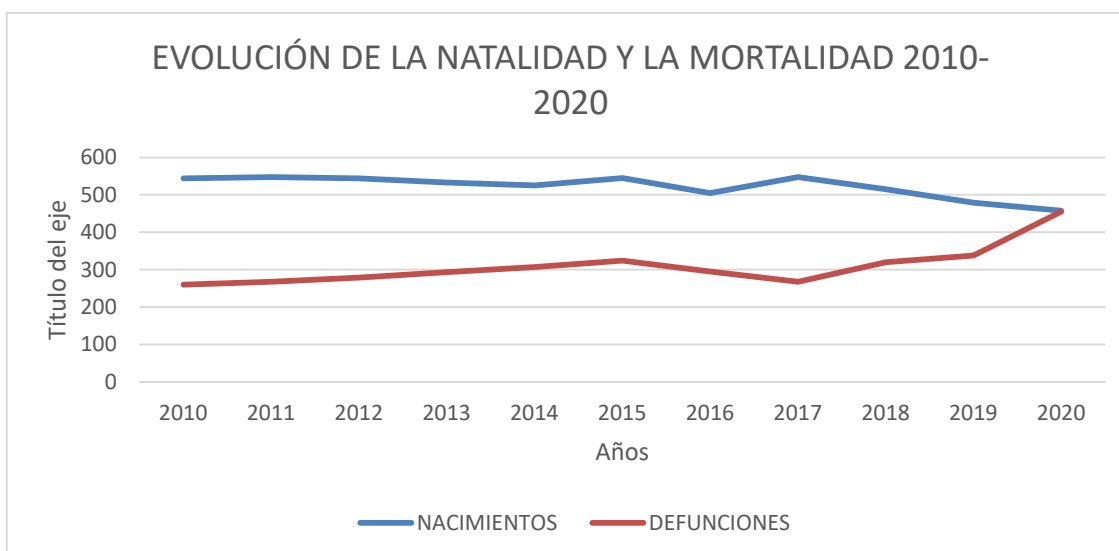
En los quinquenios 2010-2014 y 2015-2019 la evolución de la natalidad, la mortalidad y el crecimiento vegetativo de residentes en el municipio ha sido la siguiente:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LA NATALIDAD, LA MORTALIDAD Y EL CRECIMIENTO VEGETATIVO 2010-2019

PERIODO	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO VEGETATIVO
2010-2014	2.693	1.407	1.286
2015-2019	2.591	1.545	1.046

Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

Entre 2010 y 2019 la natalidad del municipio se reduce de manera moderada: si en 2010 había nacido 544 niños de madres residentes en el municipio en 2019 son 479; por su parte la tasa bruta de natalidad se reduce de 12,24 nacimientos por cada 1.000 habitantes a 9,44.



Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

En esos años la mortalidad crece, la población de Colmenar es joven pero la reducción en los aportes de inmigrantes (la menor tasa de crecimiento que en décadas anteriores), hace que tenga cada vez más presencia la población mayor y que aumente la mortalidad, incluso si la esperanza de vida de la población española no ha hecho más que crecer en los últimos años (con el paréntesis de la pandemia de covid 19). La mortalidad del municipio se ha incrementado de 260 defunciones en 2010 a 338 en 2019 y la tasa bruta de mortalidad ha pasado de 5,85 defunciones por cada 1.000 habitantes a 6,66.

El resultado es un crecimiento vegetativo (natalidad menos mortalidad) que desciende un 18,7% en esos años, pasando de 284 personas en 2010 a 141 en 2019.

Hemos dejado aparte 2020, por su singularidad. Tengamos en cuenta, como referencia, que la mortalidad en España creció en 2020 un 17,9% respecto a 2019 debido a la pandemia de COVID 19, mientras que en Colmenar Viejo lo hizo en un 34,2% (se ha pasado de 338 defunciones en 2019 a 455 en 2020), aunque, como es lógico, no se pueden achacar todas las muertes a la pandemia.

La mortalidad en Colmenar Viejo asciende en 2020 a 455 defunciones, como hemos dicho, igualando a los nacimientos (458), dando lugar a un crecimiento vegetativo de tan solo 3 personas. El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en su Ficha Municipal, compara este dato con la Zona Metropolitana Norte y la región, y los resultados para la Zona es de un crecimiento vegetativo de tan solo 150 personas y de -14.291 para la Comunidad.

En el futuro la natalidad seguirá su evolución negativa y la mortalidad seguirá creciendo pero, pasado los efectos de la pandemia, sin ese salto brusco que ha tenido en 2020. El resultado será un crecimiento vegetativo cada vez menor de manera que al aumento de población del

municipio estará en manos de la llegada de nuevos residentes, y esto forma parte de la historia demográfica de Colmenar Viejo. Por ejemplo, en 2019, el aumento de población del municipio se debió en un 9,6% al crecimiento vegetativo y en un 90,4% a un saldo migratorio favorable.

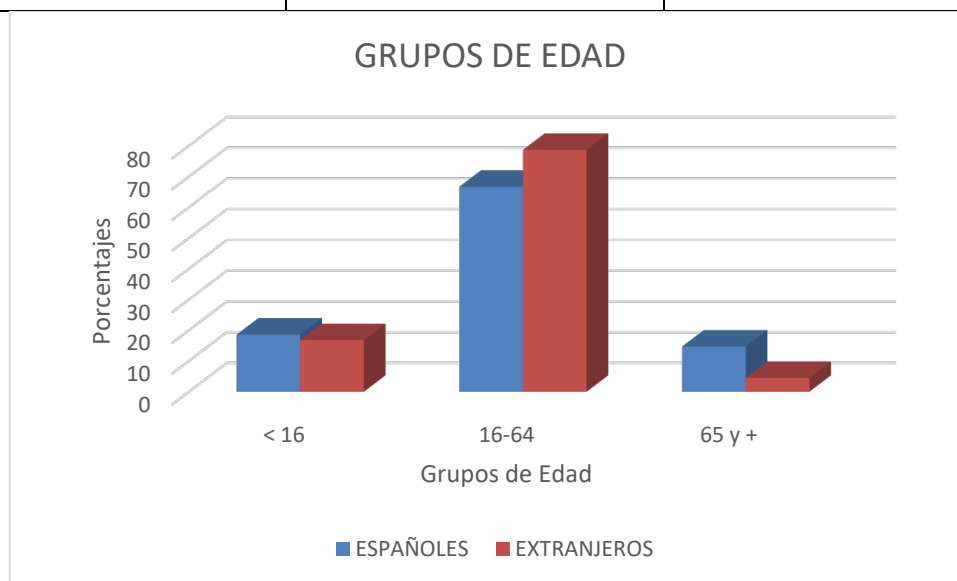
Los datos actuales

#### 4.1.4. CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA DE COLMENAR VIEJO

El interés para abordar este tema se basa en la influencia que tiene este colectivo en el volumen de población del municipio y en que, por su estructura de edades, rejuvenece la estructura de la población de Colmenar Viejo. Además, su mayor natalidad ha frenado, por lo menos en los primeros años, la reducción de la natalidad de la población española (en 2020 el *índice coyuntural de fecundidad* era de 1,13 hijos por mujer entre las madres españolas y de 1,47 entre las madres extranjeras).

ESTRUCTURA DE EDADES DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA DE COLMENAR VIEJO. 2021 (%)

EDADES (años)	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
< 16	18,6	16,8
16-64	66,7	78,7
65 y +	14,7	4,5
TOTALES	100,0	100,0



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021, INE y elaboración propia

También en Colmenar Viejo la población extranjera es más joven que la española, en aquella lo que destaca es una proporción mayor de población en edad activa y una proporción muy baja de personas mayores.

En cuanto a la relación numérica entre hombres y mujeres en ambos colectivos hay más mujeres que hombres por la mayor esperanza de vida de las primeras. La *sex ratio* es de 97,8

hombres por cada 100 mujeres entre los españoles y 94,2 entre los extranjeros, y esta mayor presencia de las mujeres en este colectivo se puede deber a los trabajos que ellas ocupan con más frecuencia: servicio doméstico, cuidadoras y restauración, a los que ha afectado menos la crisis económica de la pasada década.

La procedencia de los extranjeros es muy diversa pero hay nueve nacionalidades de la que proceden 200 o más residentes en cada caso, y entre todas ellas suman dos tercios de los inmigrantes. Destaca Rumania (1.225 personas) y Marruecos (1.120), seguidas por Ecuador (519) y con valores algo menores Paraguay, Venezuela, Colombia, Bulgaria, Italia y China.

La población extranjera reside, en buena medida, en el casco antiguo de la población, alquilando las casas que han dejado vacías los residentes que se han trasladado a los nuevos desarrollos urbanísticos.

#### 4.1.5. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO

##### Densidad de población

La superficie del término municipal de Colmenar Viejo es de 182,56 km<sup>2</sup>, mucho mayor que el tamaño medio de los municipios madrileños: 44,9 km<sup>2</sup>. De hecho, solo es superado por la capital y el municipio de Aranjuez.

En 2021 la densidad era de 287,5 habitantes por kilómetro cuadrado, muy inferior a la densidad media de la región: 839,1 habitantes, en la que tiene mucho peso el valor de la capital (5.456,3 hab/km<sup>2</sup>).

##### Entidades de Población

El INE define entidad singular, núcleo de población y diseminado de la siguiente manera:

*Entidad singular:* Se entiende por entidad singular de población cualquier área habitable del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión.

*Núcleo de población:* Se considera núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto.

*Diseminado:* Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo de población se consideran en diseminado.

La evolución de la población de las entidades singulares de Colmenar Viejo en la pasada década ha sido la siguiente:

## EVOLUCIÓN DE LAS ENTIDADES SINGULARES DE COLMENAR VIEJO. 2011-2021

ENTIDAD/Núcleo/Diseminado	2011	2021
COLMENAR VIEJO	44.661	51.342
Colmenar Viejo	44.579	51.149
Diseminado	82	193
LOS CHORTALES	44	39
Los Chortales	23	25
Diseminado	21	14
FAMET	25	114
NAVARROSILLOS-POL. SUR	14	9
LAS PUEBLAS	702	881
Ciudalcampo	534	702
Las Pueblas	13	11
Valdelagua-Punta Galea	155	168
SAN PEDRO	22	95
MUNICIPIO	45.468	52.480

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011 y 2021, INE y elaboración propia

- El núcleo más importante es la capital del municipio, en él vivía en 2011 el 98,04% de la población del término y en 2021 el 97,46%, lo que supone una cierta dispersión de la población en el territorio.
- Los Chortales es el núcleo más alejado situándose al Este del término, junto al municipio de San Agustín de Guadalix. Su población crece moderadamente.
- FAMET (Aeródromo Madrid/Colmenar Viejo) se encuentra al Norte del casco urbano de Colmenar Viejo y su población se ha reducido a la cuarta parte.
- Navarrosillos-Polígono Sur se sitúa al Sur de la población y forma un continuo urbano con la misma. El número de residentes es mínimo y crece algo en esos años.
- Las Pueblas se encuentra al Sureste del casco urbano, cerca del término de Tres Cantos. Está formada por tres núcleos: Ciudalcampo. Las Pueblas y Valdelagua-Punta Galea, separados por la carretera M-607. Su población crece y se concentra, sobre todo, en la urbanización Ciudalcampo.
- San Pedro se sitúa al Noroeste del casco urbano y muy cerca de él. Su crecimiento ha sido importante en la pasada década.

La población que vive en diseminado se ha multiplicado por dos entre 2011 y 2021 (de 103 personas a 207) pero solo ha crecido la que vive cerca del núcleo de Colmenar Viejo,

### Características de la población de Colmenar Viejo

En un momento cualquiera en un stock poblacional conviven, aproximadamente, 100 generaciones. En cada generación es posible distinguir subpoblaciones con arreglo a diversos criterios cualitativos: edad, sexo, nivel de estudios, tipología de hogares y relación con la actividad económica. Cuando se analiza un stock poblacional estudiando su composición interna respecto a alguna de las variables anteriores hablamos de estructuras de la población.

Se va a comenzar el estudio sociodemográfico de la población de Colmenar Viejo con la variable edad por dos motivos:

- a. Es importante para la descripción y análisis de las otras variables porque las recorre transversalmente.
- b. Es prioritario analizar la repercusión de su evolución en el conjunto de las políticas educativas, laborales, de protección social o de gasto público.

La información más reciente sobre las características de la población del municipio procede del Padrón Municipal de Habitantes de 2021, que aporta la estructura por edad y sexo. Para el resto de variables –nivel de estudio, tipología de los hogares y relación de la población con la actividad económica- hay que ir a los Censos de Población y Viviendas, siendo el más reciente el confeccionado a 1 de noviembre de 2011. En el caso del Censo de 2021 se ha realizado el trabajo de campo en el último trimestre de ese año, pero la información estadística no estará disponible, seguramente, hasta 2023.

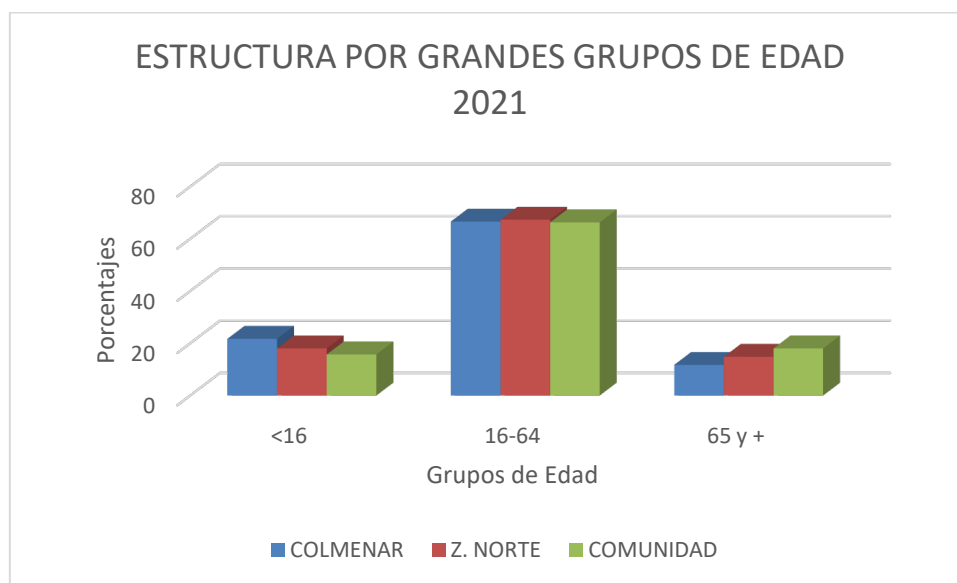
#### **4.1.6. ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO DE LA POBLACIÓN**

Las repercusiones más importantes que los cambios demográficos experimentados por el país han tenido sobre la estructura de edades de la población española han sido las siguientes: 1. La caída de la fecundidad ha traído consigo una fuerte disminución del número de nacimientos, reduciendo la base de la pirámide de edades; 2. La llegada a las edades adultas de cohortes muy crecidas por los nacidos en el *baby boom* de los años 60 y 70 y, más recientemente, por la inmigración extranjera, hace aumentar el número de personas en edad laboral, dando la forma de tonel a la pirámide; 3. El aumento de la esperanza de vida se refleja en el incremento de la población que ha superado los 64 años. El resultado de estos cambios es un fuerte envejecimiento de la población española, por ello en el año 2021 hay más personas que han superado los 64 años (19,65%) que personas con menos de 16 (15,16%).

Si comenzamos el análisis de la estructura de edades de Colmenar Viejo por grandes grupos de edad se ve claramente el envejecimiento de su población: entre 1996 y 2021 la proporción de niños y adolescentes (0-15 años) se ha reducido del 21,7% al 18,4%, se incrementa la población en edad laboral (16-64 años) del 66,6% al 68,2%, y también la proporción de personas mayores (65 años y más edad), que pasa del 11,7% al 13,4%.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO POR GRANDES GRUPOS DE EDAD 1996-2021. COMPARACIÓN CON LA ZONA NORTE METROLITANO Y COMUNIDAD DE MADRID 2021 (%)

GRUPOS DE EDAD (años)	COLMENAR VIEJO		Z. NORTE M.	C. MADRID
	1996	2021	2021	2021
<16	21,7	18,4	18,0	15,7
16-64	66,6	68,2	67,3	66,3
65 y +	11,7	13,4	14,8	18,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

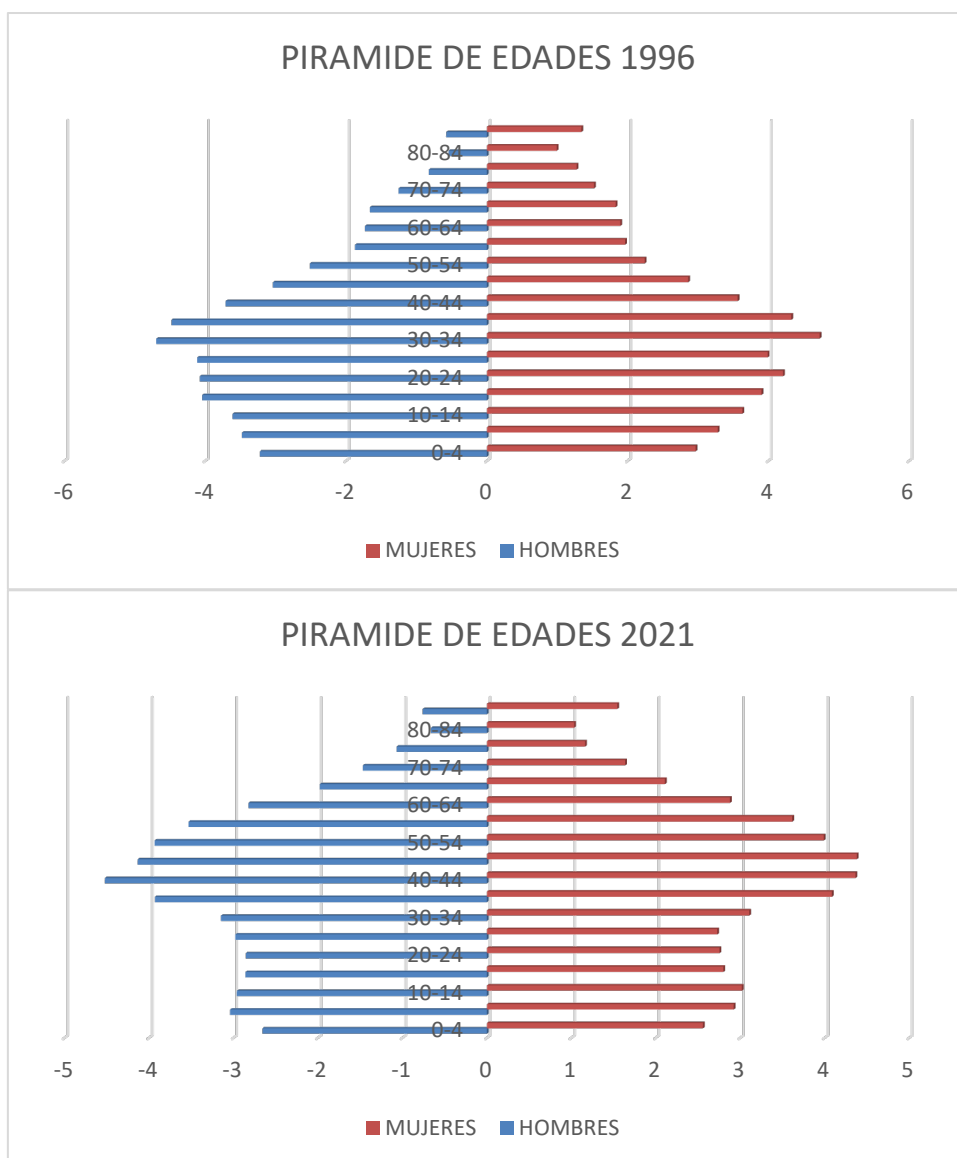


Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 1996 y 2021, INE y elaboración propia

Se trata de un envejecimiento moderado, en 2021 la estructura del municipio es algo más joven que la media de los municipios de la Zona Norte Metropolitano, y ambas instancias son bastante más jóvenes que la región madrileña, porque en ellas todavía hay más niños y adolescentes que personas mayores, cosa que ya no pasa en la Comunidad, al igual que en el país.

El “Atlas de distribución de renta de los hogares”, del INE, nos proporciona la edad media de la población del municipio, en 2015 era de 38 años y se ha incrementado a 39 en 2019, último año disponible.

Vamos ahora a comparar la estructura de edades de 1996 y 2021 por cohortes quinquenales representándolas en formas de histograma de barras, es decir, en forma de pirámide de edades:



Si aplicamos una batería de indicadores a la estructura de edades podemos aquilatar mejor los cambios que se han producido en los últimos años:

INDICADORES DE LA ESTRUCTURA DE EDADES DE LA POBLACIÓN. COLMENAR VIEJO  
2003-2021 Y COMUNIDAD DE MADRID 2021 (%)

INDICADORES (edades)	COLMENAR VIEJO		C. MADRID
	2003	2021	2021
Tendencia 0-4/5-9	98,1	87,5	82,9
Reemplazo 20-29/55-64	2,20	0,88	0,77
Longevidad 75 y +/65 y +	47,9	46,4	49,3
Dependencia (0-14)+(65 y +)/(15-64)	45,1	46,6	53,4

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2003 y 2021, INE y elaboración propia

- Población joven

Ya hemos visto como el primer escalón de la pirámide –los niños de 0-4 años- es inferior al siguiente –los de 5-9 años-, y la tendencia es a un aumento de la diferencia: 98,1% en 2003 y 87,5% en 2021.

Es un lento declive -en 2019 había 2.861 niños de 0-4 años y en 2021 hay 2.737-. que se traduce en una menor demanda en los niveles primeros de la enseñanza: la Educación Infantil de Primer Ciclo (0-2 años) y la de Segundo Ciclo (3-5 años). En los próximos años, sino se producen cambios significativos, esa menor demanda se dejará sentir en los niveles superiores.

- Población laboral

El 1996 el reemplazo laboral estaba asegurado, por cada persona que salía del mercado de trabajo (55-64 años) había dos que entraban en el mismo (20-29 años). En la actualidad ese reemplazo ya no está asegurado, son más los que salen que los que entran en dicho mercado. En efecto, la cohorte más ancha de la pirámide de edades en 1996 era la de 30-34 años, con una importante presencia del grupo 15-29 años; en 2021 la cohorte más ancha es la de 40-44 años con una fuerte presencia de la cohorte 35-39 años y también de la de 45-54 años. La población en edad laboral también envejece.

- Población mayor

Ya hemos visto como aumenta la población de 65 años y más edad pero se reduce algo la población más longeva, los mayores de 74 años respecto a los mayor de 64. Aun así, el grupo 75 años y más edad se han incrementado de 3.194 a 3.271 entre 2019 y 2021 y serían aún más si la COVID 19 no se hubiera cebado especialmente con este colectivo.

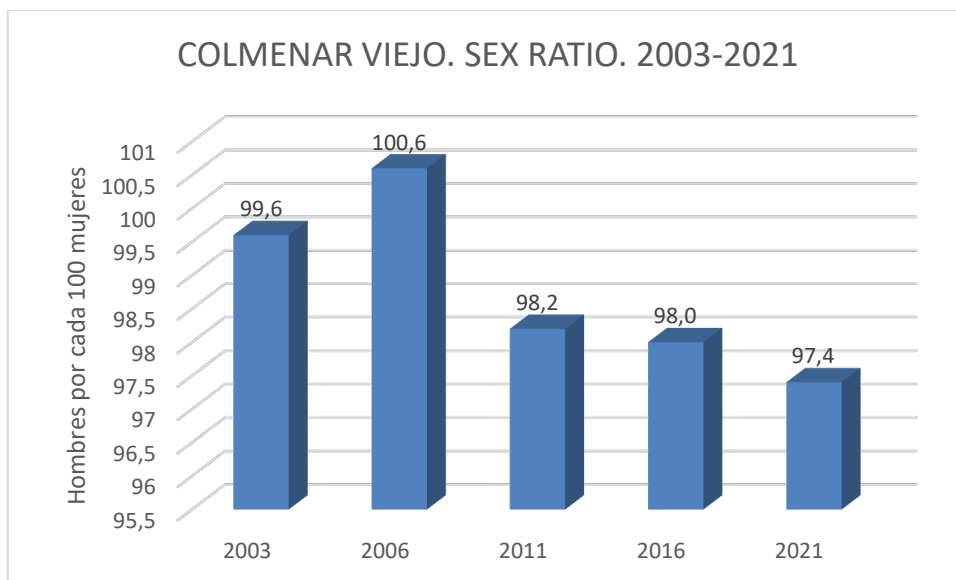
Se trata de una población con unas necesidades específicas en cuanto a dotaciones de Bienestar Social cuya demanda se irá incrementando con el paso de los años.

La evolución de la estructura de edades se refleja en el aumento de la dependencia que gravita sobre la población en edad laboral, en 1996 los niños, adolescentes y mayores representaban el 45,1% respecto al colectivo laboral y en 2021 son el 46,6%.

Si se comparan estas variables con las de la Comunidad de Madrid, Colmenar Viejo sale bien parado por el mayor envejecimiento de la región: la tendencia y el reemplazo es mayor en el municipio y la longevidad y la dependencia menor.

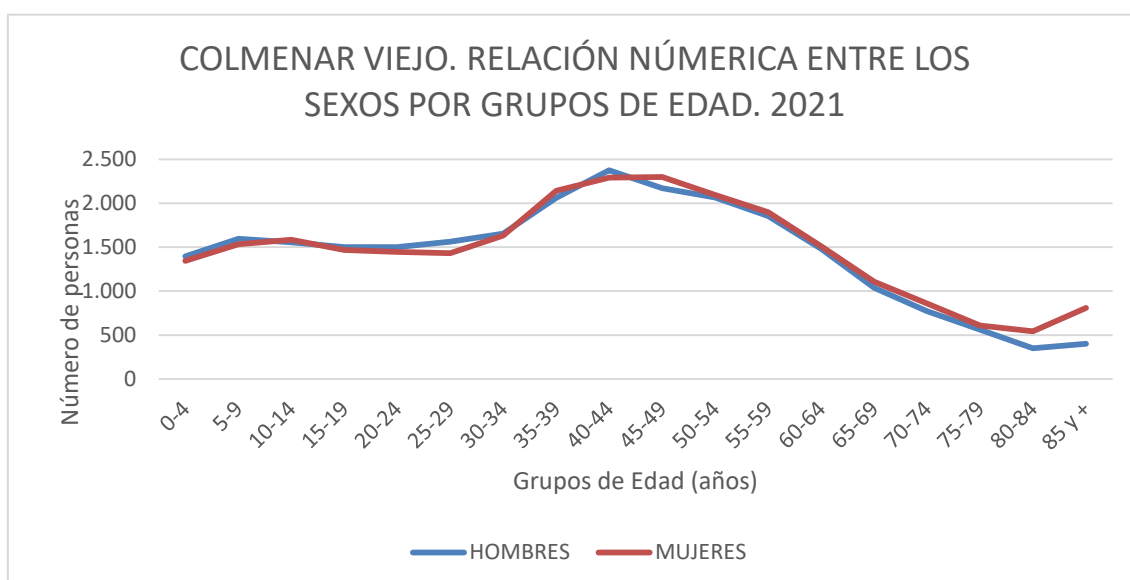
- Relación numérica entre los sexos

La *sex ratio* (hombres por cada 100 mujeres) de la población de Colmenar Viejo ha tenido el siguiente comportamiento en los últimos años:



Por la mayor esperanza de vida de las mujeres el número de esta supera al de los hombres, cuando no es así (2006) se debe al componente de género de las migraciones, en el caso de Colmenar Viejo un saldo migratorio favorable a los hombres en los años de la llegada masiva de extranjeros.

En 2021 el desequilibrio del municipio (97,4 hombres por cada 100 mujeres) es menor que en España (96,1), la Zona Norte Metropolitano (94,3) y la Comunidad de Madrid (91,7).



Nacen más niños que niñas pero la mayor mortalidad de los niños hace que las mujeres superen a los hombres a partir de una determinada edad. Sin embargo, las migraciones pueden alterar esa edad: en 1981 las mujeres españolas superaban el número de hombres en

la cohorte 40-44 años mientras que en 2021 lo hacen en el grupo 50-54 años, porque las migraciones de extranjeros al país se han nutrido, como ya hemos dicho, de más hombres que de mujeres, situándose en las edades laborales y haciendo subir la edad de la equiparación, y también por el envejecimiento progresivo de la población.

En Colmenar Viejo es a partir de la cohorte 45-49 cuando se mantiene constante el mayor número de mujeres, aunque con pequeñas diferencias. Pero la mayor esperanza de vida de las mujeres se observa, sobre todo, en las últimas edades de la vida: con 85 años y más edad las mujeres de Colmenar Viejo (810) doblan el número de hombres (400).

COLMENAR VIEJO. ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO 2021

EDADES	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
0-4	1.395	2,66	1.342	2,56	2.737	5,22
5-9	1.596	3,04	1.533	2,92	3.129	5,96
10-14	1.554	2,96	1.584	3,02	3.138	5,98
15-19	1.501	2,86	1.469	2,80	2.970	5,66
20-24	1.499	2,86	1.445	2,75	2.944	5,61
25-29	1.563	2,98	1.431	2,73	2.994	5,71
30-34	1.653	3,15	1.630	3,11	3.283	6,26
35-39	2.063	3,93	2.143	4,08	4.206	8,01
40-44	2.374	4,52	2.290	4,36	4.664	8,89
45-49	2.170	4,13	2.298	4,38	4.468	8,51
50-54	2.065	3,93	2.093	3,99	4.158	7,92
55-59	1.854	3,53	1.897	3,61	3.751	7,15
60-64	1.482	2,82	1.510	2,88	2.992	5,70
65-69	1.039	1,98	1.106	2,11	2.145	4,09
70-74	771	1,47	859	1,64	1.630	3,11
75-79	561	1,07	610	1,16	1.171	2,23
80-84	348	0,66	542	1,03	890	1,70
85 y +	400	0,76	810	1,54	1.210	2,31
TOTAL	25.888	49,33	26.592	50,67	52.480	100,00

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021, INE y elaboración propia

#### 4.1.7. NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN

La evolución del nivel de estudios de la población española ha sido muy positiva, en las últimas décadas se ha producido una fuerte reducción del número de personas que no saben leer ni escribir, de las que no tienen estudios (personas que saben leer y escribir pero fueron menos de 5 años a la escuela) y de las que tienen estudios primarios (personas que fueron a la escuela 5 años o más sin completar el Bachiller Elemental, la EGB o la ESO). Por el contrario,

se ha incrementado mucho la población con estudios secundarios y universitarios al generalizarse la secundaria obligatoria hasta los 16 años, y ser cada vez más frecuente que los jóvenes sigan estudiando la secundaria no obligatoria y accedan a la Universidad.

En 2001 (Censos de Población y Viviendas) el 23,3% de los españoles no tenía estudios (en este grupo hemos incluido a los analfabetos, colectivo siempre inferior al anterior), proporción que en 2011 se ha reducido al 10,9%; un 24,8% contaba con estudios primarios (en 2011 son el 14,9%); otro 40,5% tenía estudios secundarios y esa proporción se ha incrementado al 55% diez años más tarde, y, por último, el 11,4% tenía una titulación universitaria, proporción que en 2011 sube al 19,2%.

#### Características de la población del municipio

La evolución de la población de 10 años y más edad de Colmenar Viejo según nivel de estudios entre 1991 y 2011, y su comparación con la Zona Norte Metropolitano y la Comunidad de Madrid en 2011, se ha recogido en el siguiente Cuadro.

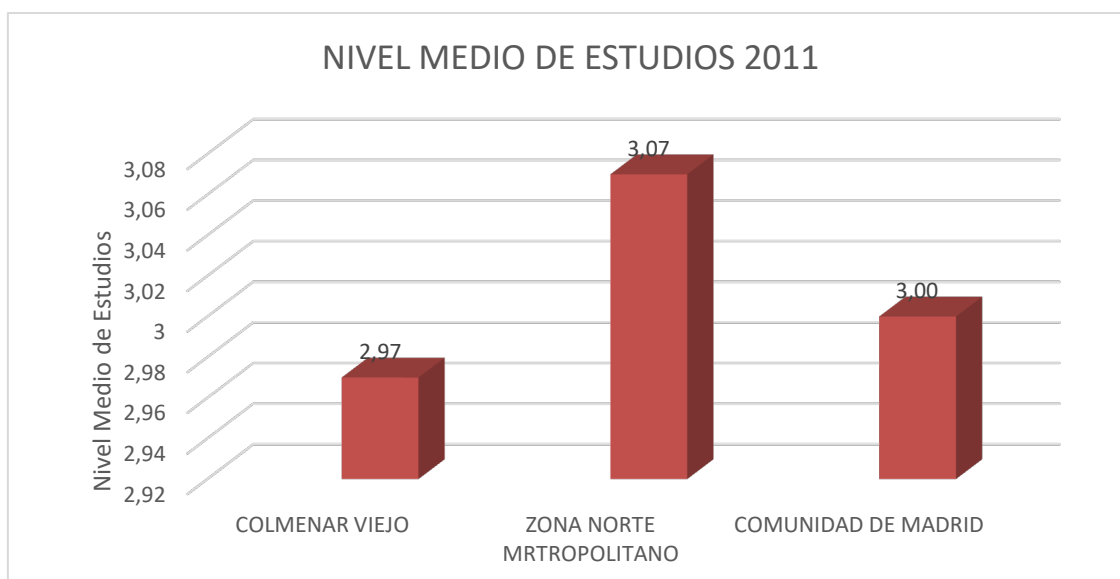
#### EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y MÁS EDAD DE COLMENAR VIEJO 1991-2011. COMPARACIÓN CON LA ZONA NORTE METROPOLITANO Y LA COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

NIVEL	COLMENAR VIEJO		Z. NORTE M.	C. MADRID
	1991	2011	2011	2011
Analf + SE	17,1	7,8	6,5	7,7
1º Grado	24,2	11,5	9,5	11,5
2º Grado	43,2	55,9	53,3	53,0
3º Grado	15,4	24,8	30,8	27,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 1991 y 2011, INE y elaboración propia

También el nivel de estudios de Colmenar Viejo ha mejorado mucho en las últimas décadas, de 1991 a 2011 se ha reducido de manera importante la proporción de personas sin estudios y con estudios primarios, mientras se incrementa de manera considerable la que tiene el segundo grado (56% de la población de 10 años y más edad) y la que cuenta con estudios universitarios (25%).

El INE calcula el *nivel medio de estudios*, en 2011 el nivel de Colmenar Viejo era ligeramente inferior (2,97) al que tenía la Comunidad de Madrid (3) y la Zona Norte Metropolitano (3,07), y todos ellos estaban por encima del valor medio de España (2,81).



El hecho de que en 2011 Colmenar Viejo cuente con una proporción algo menor de universitarios que los otros dos ámbitos de comparación hay que buscarla en el hecho de que en la primera década del siglo, con una ocupación muy alta y poco paro, una proporción algo mayor de jóvenes del municipio dejaron los estudios al terminar la secundaria obligatoria para ponerse a trabajar.

POBLACIÓN CON LA SECUNDARIA OBLIGATORIA Y NO OBLIGATORIA. COLMENAR VIEJO, ZONA NORTE METROPOLITANO Y COMUNIDAD DE MADRID. 2011 (%)

NIVEL	COLMENAR VIEJO	ZONA NORTE METROPOLITANO	COMUNIDAD DE MADRID
ESO	45,4	42,0	44,6
Bachillerato + FP	54,6	58,0	55,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Con la crisis económica de 2008 son muchos los jóvenes que han continuado en las aulas hasta terminar la secundaria no obligatoria, de manera que esa diferencia, moderada en 2011, se habrá reducido aumentando la población que cuenta con estudios universitarios.

**4.1.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES**

La familia y el hogar son las estructuras sociales básicas que median entre el individuo y la sociedad. El estudio de su formación y el cambio en su número y composición es una de las piezas básicas para comprender el funcionamiento de nuestra sociedad.

El hogar, desde el punto de vista estadístico, se define como un conjunto de personas que residen en la misma vivienda. La familia es el grupo de personas (dos o más) que residiendo en la misma vivienda familiar están vinculadas por lazos de parentesco, ya sean consanguíneos o políticos, independientemente de su grado. Las diferencias entre hogar y familia son, por tanto, las siguientes:

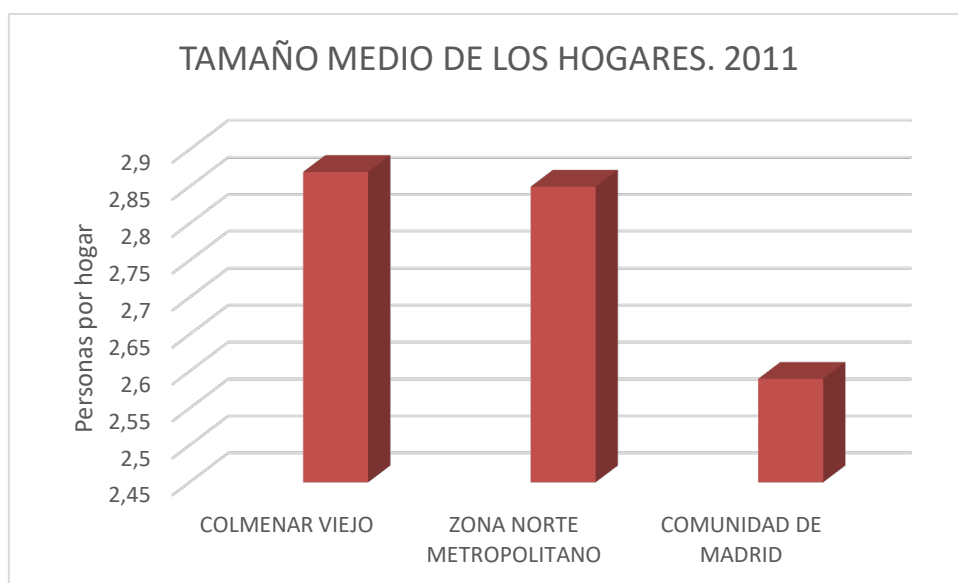
1. El hogar puede ser unipersonal mientras que la familia tiene que constar, por lo menos, de dos miembros.
2. Los miembros de un hogar multipersonal no tienen necesariamente que estar emparentados, mientras que los miembros de una familia sí.

Por la relación estrecha que tiene esta variable con la demanda de vivienda, parece interesante que le dediquemos atención al tema.

El cambio en el número de hogares se debe a dos flujos, la formación de nuevos hogares, generalmente por la formación de nuevas parejas, y la extinción de hogares por muerte de sus miembros o por fusión. Este cambio se mide por el indicador *tamaño medio de los hogares*.

El *tamaño medio de los hogares* (personas por hogar o por vivienda principal que, en la práctica, es lo mismo) de nuestro país es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cuatro miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales, muchos de ellos constituidos por personas de edad que viven solas, pero también por solteros emancipados de su familia y por el resultado de una ruptura matrimonial.

La evolución ha sido similar en Colmenar Viejo, en 1991 el tamaño medio de los hogares del municipio era de 3,43 personas por hogar, descendiendo a 2,87 en 2011; por su parte en la región madrileña se ha reducido de 3,25 a 2,59 personas. En 2011 la talla de los hogares del municipio es mayor que en la Zona Norte Metropolitano (2,85 personas), la Comunidad de Madrid (2,59) y España (2,58).



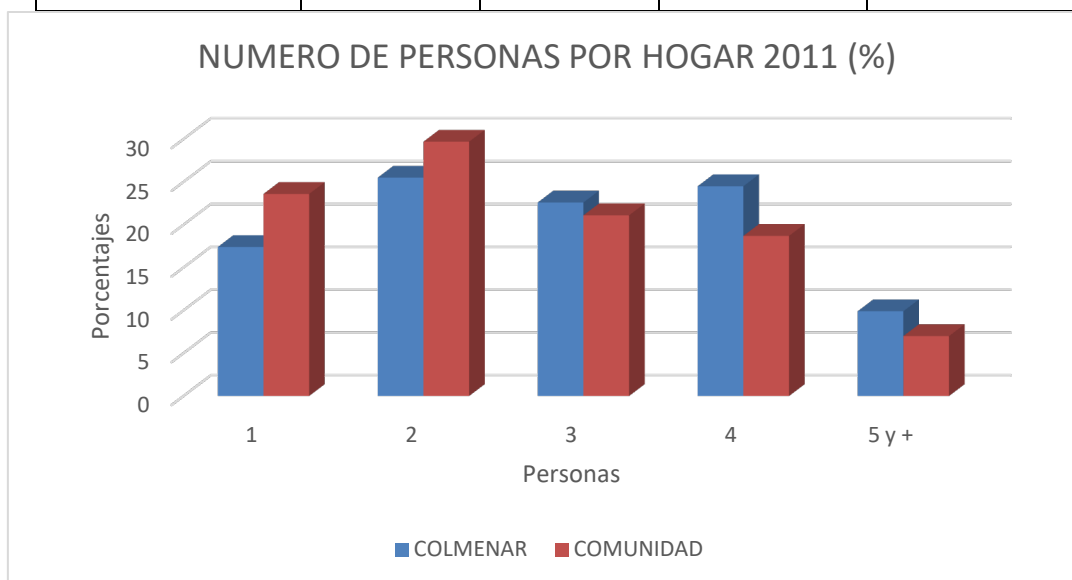
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

El “Atlas de distribución de la renta de los hogares”, del INE señala una dimensión media de los hogares de Colmenar Viejo de 2,94 personas en 2019. Es una cifra que no parece creíble ya que la tendencia es a la reducción de la talla no a su aumento. Además, esta fuente da una proporción de hogares unipersonales del 19,6% (en 2011 era del 17,4%), siguiendo la tendencia de incremento de este tipo de hogares, y ese es uno de los motivos de reducción del tamaño, como vamos a ver en seguida.

Para comprender mejor los cambios en el tamaño medio de los hogares vamos a ver cómo han evolucionado los hogares según el número de miembros que lo forman entre los años 1991 y 2011, comparando Colmenar Viejo con los valores de la región madrileña:

HOGARES SEGÚN NÚMERO DE MIEMBROS. COLMENAR VIEJO Y COMUNIDAD DE MADRID 1991 Y 2011 (%)

NÚMERO DE MIEMBROS	COLMENAR VIEJO		COMUNIDAD DE MADRID	
	1991	2011	1991	2011
1	8,7	17,4	13,3	23,6
2	20,1	25,5	22,4	29,7
3	21,7	22,6	20,4	21,1
4	29,0	24,5	24,8	18,7
5 y +	20,5	9,9	19,0	7,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0



Fuente: Censo de Población y Viviendas 1991 y 2011, INE y elaboración propia

En los dos ámbitos se ha producido un fuerte incremento de los hogares en los que vive una sola persona (en Colmenar Viejo este tipo de hogares se ha multiplicado por dos y ya hemos visto como en 2019 alcanza el 19,6%), aumentando, también, los hogares en los que viven dos y tres personas; por el contrario, se reducen los hogares con cuatro personas y, sobre todo, los

que cuentan con 5 o más. Si se compara el municipio y la región en 2011 observamos como en Colmenar Viejo la proporción de hogares con una sola persona (17,4%) es sensiblemente inferior que en la Comunidad (23,6%), todo lo contrario que ocurre con los que tienen cuatro o más miembros: 34,4% en el municipio y 25,7% en la región.

La estructura de edades está detrás de estas diferencias, la población del municipio tiene una proporción mayor de niños y adolescentes e inferior de personas mayores. El municipio ha crecido con la llegada de población joven que ha formado aquí su familia y, aunque el descenso del número de hijos se deja sentir en la reducción de los hogares con más de cuatro miembros, aun así, el tamaño medio de los hogares de Colmenar Viejo sigue siendo más alto que en la Comunidad madrileña.

En general se tiende a la nucleización del hogar, la mayoría de las personas mayores siguen viviendo en su casa, con frecuencia de su propiedad, y no se van a vivir con sus hijos cuando estos se emancipan. También se ha reducido al mínimo el servicio doméstico o tener algún inquilino.

Como hemos visto, el tamaño medio de los hogares ha descendido en Colmenar Viejo de 3,43 personas (1991) a 2,87 (2011). Si consideramos que esta evolución se ha mantenido en el tiempo se puede pensar que en 2021 ese tamaño se habrá reducido a 2,59 personas por hogar.

El siguiente análisis es el de la estructura de los hogares en función de la edad de sus miembros y de su estado civil en 2011:

**ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN COLMENAR VIEJO Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2011 (%)**

ESTRUCTURA	COLMENAR VIEJO	C. DE MADRID
Una persona menor 65 años	11,9	14,7
Una persona mayor 65 años	5,6	8,8
Hogares monoparentales	9,2	9,4
Pareja sin hijos	19,1	20,4
Pareja con hijos	44,9	34,2
Parejas o padres/madres con hijos <25 años y otras personas	5,1	5,5
Otros hogares	4,2	7,0
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

- En Colmenar Viejo la proporción de personas menores de 65 años que viven solas es inferior al valor medio de la Comunidad de Madrid, pero en ambas instancias los

hombres superan a las mujeres de esas edades que viven solas (56,7% en el municipio).

- También la proporción de personas mayores que viven solas es inferior en el municipio, como también lo es el grupo de 65 años y más edad. En este caso es más frecuente que sean las mujeres las que vivan solas (72% en el caso de Colmenar Viejo), por su mayor esperanza de vida.
- La proporción de hogares monoparentales es similar en ambas instancias, poco más del 9% de todos los hogares. Se pueden formar por viudedad y, cada vez con más frecuencia, por separación o divorcio, sin olvidar los casos de madres solteras.
- Las parejas sin hijos pueden ser porque no los tuvieron o porque los hijos ya han abandonado el hogar (los llamados nidos vacíos). La proporción es ligeramente inferior en el municipio.
- Lo más frecuente en las dos instancias es la pareja con hijos pero en Colmenar Viejo la proporción de estos tipos de hogares es del 45%, diez puntos más alta que en la Comunidad de Madrid.

Un fenómeno que en la actualidad es frecuente -que los hijos que viven con sus padres hayan superado los 25 años-, ya se manifestaba en 2011, alcanzando el 17,1% de este tipo de hogares en el municipio y el 19,5% en la región.

- Hay algunos hogares (con los padres o uno solo de los progenitores) con hijos y alguna persona más, sea un familiar, un inquilino o alguien del servicio doméstico. No son muchos (5,1% en Colmenar Viejo y un valor similar en la Comunidad), pero tienen cierto interés porque en ellos se pueden dar situaciones de hacinamiento en función del tamaño de la vivienda.
- Por último, tenemos la rúbrica “otros hogares”, en una proporción netamente inferior en Colmenar Viejo (4,2%) respecto a la Comunidad (7%). Aquí se pueden encontrar muchas situaciones y entre ellas las viviendas compartidas por varios estudiantes o por inmigrantes extranjeros.

En la pasada década se habrán incrementado los hogares en los que vive una sola persona, sobre todo en el caso de que esa persona haya superado los 64 años, por el envejecimiento progresivo de la población del municipio. También habrá aumentado el número de hogares monoparentales disminuyendo la proporción de las parejas con hijos, acercándose al valor de la región. La crisis económica habrá hecho crecer el número de hogares en el que los hijos han superado los 25 años -y con frecuencia también los 30-, por la dificultad de emanciparse y encontrar casa propia. Por último, la reducción de la inmigración extranjera habrá hecho descender el tipo de hogar compartido, además, las familias de extranjeros que llevan tiempo residiendo en el municipio tienden a comprar o alquilar una vivienda sin compartirla con terceros.

#### **4.1.9. RELACIÓN DE LA POBLACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA**

Características de la población ocupada

La relación con la actividad de la población de Colmenar Viejo de 16 años y más edad, entre 2001 y 2011, ha evolucionado de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN DE 16 AÑOS Y MÁS EDAD EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD.ECONOMICA. COLMENAR VIEJO 2001- 2011 Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

RELACIÓN	COLMENAR VIEJO		C. MADRID 2011
	2001	2011	
Ocupados	46,4	43,9	43,4
Parados	5,6	12,8	13,0
Inactivos	9,6	13,0	17,2
Otras situaciones	38,5	30,4	26,4
TOTALES	100,00	100,00	100,00

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

En esos años la proporción de población ocupada del municipio se reduce mientras crece el paro y la población inactiva, formada, entre otros, por mujeres que salen del mercado laboral por la dificultad de encontrar trabajo, en una situación difícil creada por la crisis económica de 2008. Además, hay que tener en cuenta los trabajos que están fuera del mercado (cuidadoras), que reducen la ocupación femenina al ser invisibles.

En 2011 la ocupación de la población del municipio es algo mejor que el valor medio de la Comunidad de Madrid y lo mismo se puede decir del paro, que es proporcionalmente más bajo.

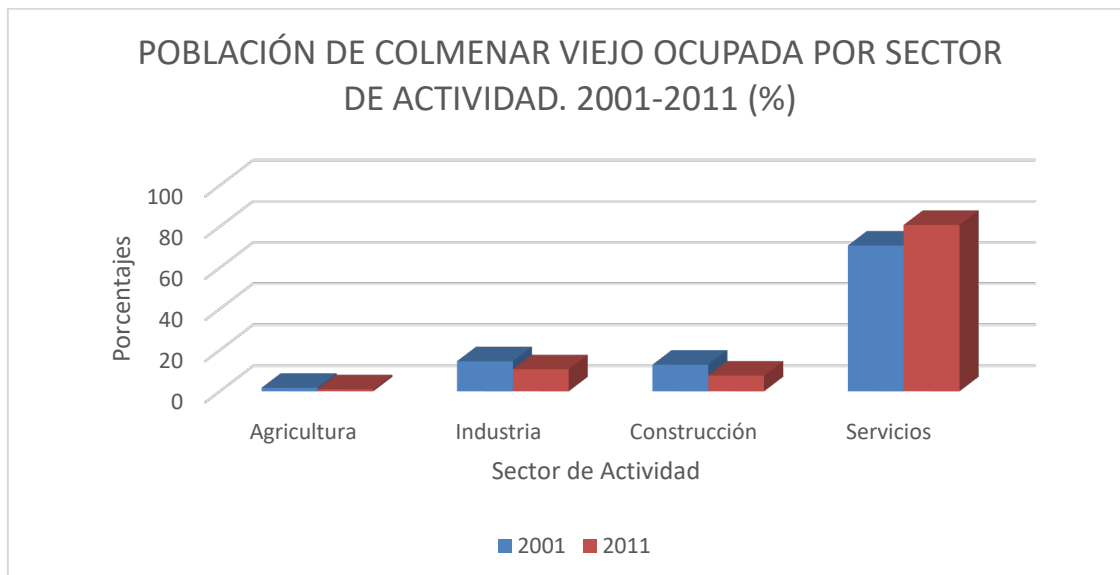
Como ya señalamos al hablar de la estructura de edades de la población, el grupo 16-64 años, era, en 2011, del 68,3% en el municipio frente al 67,3% de la Zona Norte Metropolitano y el 66,3% de la Comunidad de Madrid. Pero también se dijo que el reemplazo generacional en ese colectivo no está asegurado en Colmenar Viejo, porque son más los que están cerca o a punto de abandonar la actividad laboral (55-64 años) que los que se incorporan a la misma (20-29), como resultado del envejecimiento progresivo de la estructura de edades. Un aumento importante de la población del municipio puede rejuvenecer su estructura de edades.

Luego volveremos con el tema del paro, ahora vamos a ver en qué sectores económicos trabajaba la población del municipio:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD. COLMENAR VIEJO 2001- 2011 Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

SECTOR DE ACTIVIDAD	COLMENAR VIEJO		C. MADRID 2011
	2001	2011	
Agricultura	1,7	1,0	0,6

Industria	14,6	10,7	9,5
Construcción	12,9	7,6	6,5
Servicios	70,8	80,8	83,5
TOTALES	100,00	100,00	100,00



Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

En la primera década del siglo descende la población ocupada en todos los sectores de actividad menos en los servicios, en un proceso similar al que ha experimentado la Comunidad y el país. Al margen de la “crisis del ladrillo” de 2008 y años siguientes, España viene configurándose desde hace tiempo como un país de servicios, sector que ocupa a tres de cada cuatro trabajadores (en la Comunidad de Madrid asciende al 85,5%).

En el siguiente cuadro se ha reflejado el régimen en el que trabaja la población ocupada en 2020:

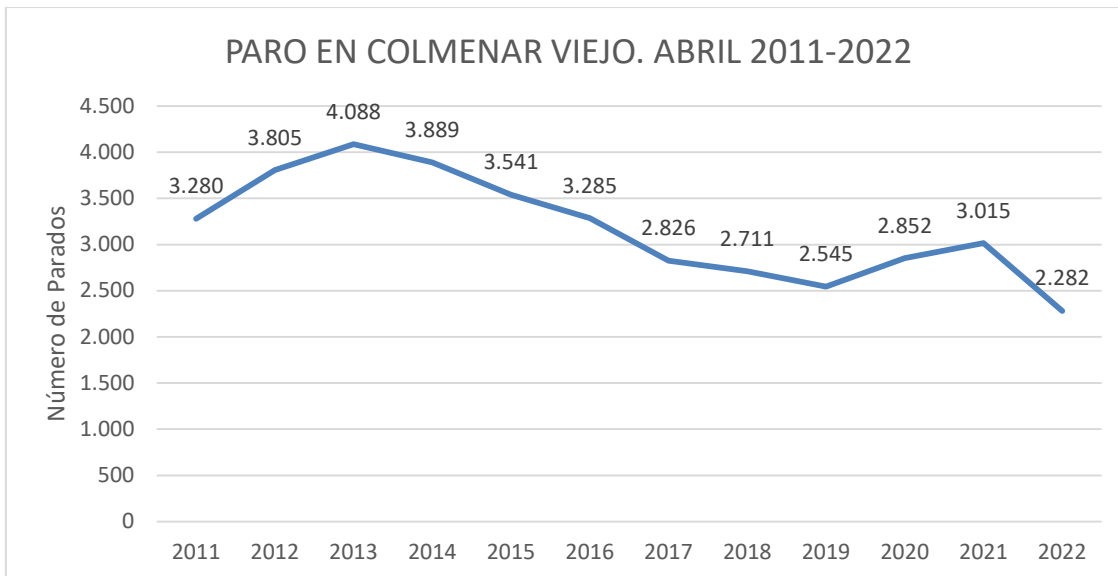


Fuente: Fichas Municipales Caja España 2022

De los trabajadores residentes en el municipio registrados en la Seguridad Social el 72% estaban en el régimen general, el 24% eran trabajadores autónomos, un 5,4% eran empleadas del hogar y había 18 trabajadores en el régimen agrario.

Características de la población en paro

La evolución de la población en paro residente en el municipio, y dada de alta en el Servicio Público de Empleo, ha sido la siguiente:



Fuente: SEPE, diversos años

El desempleo producido por la crisis económica que da comienzo en 2008 se extiende hasta 2013, alcanzando en Abril de ese año la cifra de 4.088 parados. La mejora en la economía de los años siguiente se refleja en una caída del desempleo que llega hasta 2019 (2.545 parados). Después, la COVID 19 hace aumentar, de nuevo, el paro alcanzando en 2021 la cifra de 3.015 desempleados. Como muestra de la superación de la pandemia, la reactivación de la economía hace descender el paro al valor más bajo de la serie (2.282 desempleados), cifra que nos retrotrae a algún momento de 2008, cuando la crisis económica de ese año solo estaba en ciernes.

A 31 de Diciembre de 2020, el paro de la población de 16-64 años era el 8,46% en Colmenar Viejo, el 9,46% en la Zona Norte Metropolitana y el 12,58% en la Comunidad de Madrid (Fichas Municipales Caja España). Aunque el desempleo de los habitantes del municipio era muy alto en esos momentos, la situación creada por la pandemia había afectado menos al municipio que al resto de instancias.

Para comprender la evolución del paro por sector de actividad del último empleo parece interesante ver antes cómo ha evolucionado la ocupación por sector en la Comunidad de Madrid, en la que se encuentra buena parte del empleo en el que trabaja la gente de Colmenar Viejo:

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN POR SECTOR DE ACTIVIDAD. COMUNIDAD DE MADRID 2008-2022 (Primer Trimestre). En miles de personas

SECTOR	2008 (1T)	2022 (1T)
Agricultura	22,4	6,9

Industria	343,4	279,3
Construcción	331,4	172,7
Servicios	2.428,8	2.710,8
TOTAL	3.126,1	3.169,8

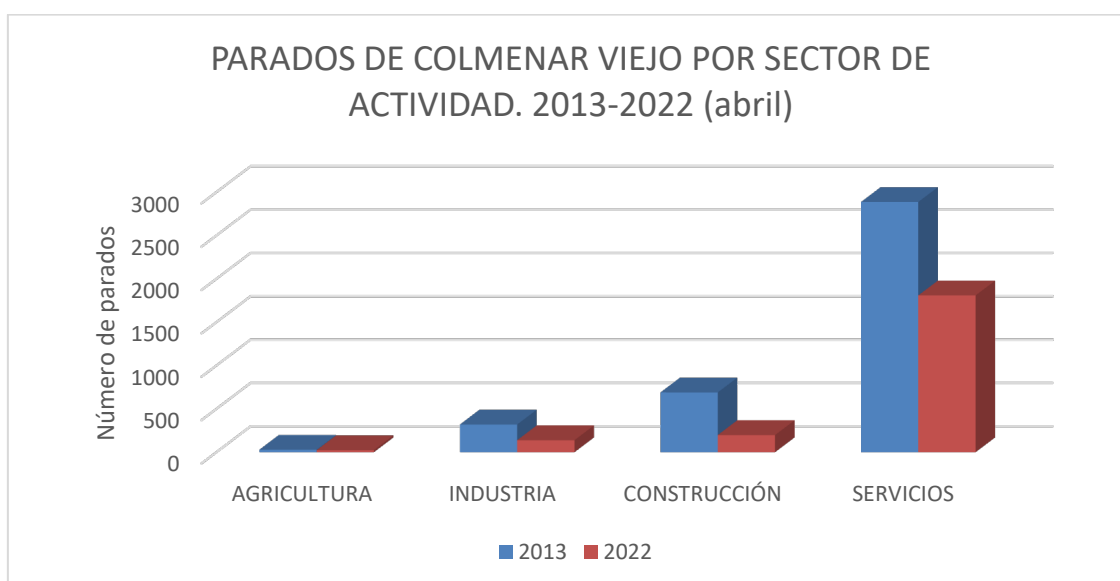
Fuente: EPA 1T 2008 y 2022; INE

Se reduce la ocupación en todos los sectores de actividad menos en los servicios; la tendencia negativa en el sector primario y la industria viene de lejos, en el caso de la construcción la evolución es cíclica, con un nuevo repunte de la vivienda y la obra pública el empleo puede volver a subir, pero seguramente nunca como en la primera década de este siglo.

En Colmenar Viejo los parados, según el sector de actividad en que habían realizado su último trabajo, han evolucionado de la siguiente manera:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DEL PARO POR SECTOR DE ACTIVIDAD DEL ÚLTIMO EMPLEO. 2013-2022 (ABRIL)

AÑO	AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2013	29	320	690	2.887
2017	26	170	317	2.168
2022	24	139	198	1.809



Fuente: SEPE, diversos años

- En el caso del sector primario se reduce el paro, pero aun así, su número es considerable teniendo en cuenta el empleo que genera la agricultura y la ganadería del municipio, lo que se puede deber a una cierta temporalidad en sector.
- El fuerte paro de 2013 en la industria se ha reducido a más de la mitad entre ese año y 2022, queda por saber que parte se debe a la creación de empleo (ya hemos visto que este descende en la región) o al cambio de sector de actividad del trabajador.

- Y lo mismo se puede decir de la construcción, en este caso la caída ha sido muy fuerte porque se venía de valores muy altos. En Colmenar Viejo la ocupación en la industria siempre ha superado a la construcción, pero el paro en esta era, y sigue siendo, bastante mayor
- Los servicios es el sector con más desempleo: 83,4% de todo el paro en Abril de 2022 (en 2013 era el 73,5%), pero el descenso del número de parados ha sido también importante (algo más de un tercio en esos años).

El comportamiento del paro nos puede dar una idea de la evolución de la ocupación de la población de Colmenar Viejo, con una reducción en todos los sectores de actividad menos en los servicios.

Entre 2013 y 2022 el paro masculino ha descendido de 2.078 desempleados a 912 y el femenino de 2.010 a 1.370, una reducción inferior que se puede deber a que el paro en los servicios –el nicho de empleo mayoritario en el caso de las mujeres-, sigue siendo alto.

Por último, la evolución del desempleo por grupos de edad y sexo ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DEL PARO POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO 2013-2022 (1T)

AÑOS	HOMBRES			MUJERES		
	< 25	25-44	45 y +	<25	25-44	45 y +
2013	262	1.054	762	205	1.076	729
2022	73	335	504	69	552	749

Fuente: SEPE, 2013 y 2022

Fuerte descenso del desempleo en todas las edades con una excepción: el grupo 45 y más edad, en el caso de los hombres la reducción es menor que en los otros grupos de edad y, en el caso de las mujeres, se observa un repunte del paro. Son edades difíciles para encontrar trabajo, el reciclarse en un nuevo sector de actividad y el adquirir nuevas habilidades digitales, tan necesarias en un mercado cada vez más tecnificado, no resultan fáciles.

#### **4.1.10. DIAGNOSTICO SOBRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO**

La población del municipio viene experimentando un fuerte crecimiento desde finales del siglo anterior hasta 2006, después sigue aumentando, pero con tasas de crecimiento inferiores porque la llegada de nuevos residentes es menor, ya que el saldo migratorio es el motor de la dinámica demográfica de Colmenar Viejo. En efecto, ante un saldo vegetativo declinante – decrecen los nacimientos por la dinámica de nuestra sociedad (descenso de la fecundidad) y aumentan las defunciones, incluso si la esperanza de vida sigue aumentando, por el progresivo

envejecimiento de la población del municipio-, el saldo migratorio se presenta como la solución casi única para el aumento poblacional.

Los dos polos de atracción para la llegada de nuevos residentes son, de manera tradicional, la generación de suelo residencial y la creación de empleo. No parece que el primero sea un problema para Colmenar Viejo, por lo menos a corto plazo, si lo es el segundo, a la vista de la población ocupada que trabaja fuera del municipio.

Como hemos dicho la población envejece al reducirse los aportes de nuevos residentes, por lo general gente joven que crea aquí su familia; incluso si, en comparación, nuestro municipio tiene una estructura de edades más joven que la del conjunto de municipios de la Zona Norte Metropolitano, a la que geográficamente pertenece, y que la Comunidad de Madrid.

Hay menos niños en las primeras edades, lo que ya está influyendo en el descenso de la demanda en los niveles más bajos de la pirámide educativa; envejece la población en edad laboral -son más los que salen del mercado de trabajo por su edad que los que entran en el mismo-, y también aumentan los que, por edad, ya dejaron de trabajar, con la consiguiente demanda de dotaciones de bienestar social para este colectivo.

Como en el resto del país, ha mejorado el nivel de estudios de los habitantes del municipio. En 2011 el 56% de los mayores de 10 años tenía estudios secundarios y la cuarta parte una carrera universitaria. Desde esa fecha habrá seguido mejorando ese nivel hasta equipararse con los valores de la Zona Norte Metropolitano y la región madrileña.

Desciende el tamaño medio de los hogares porque cada vez es más frecuente el que haya personas que vivan solas (personas mayores por el envejecimiento de la población, resultado de una separación de pareja o independencia de alguno de los hijos), mientras que descende el número de hogares con cuatro o más miembros (descenso del número de hijos por mujeres). En general se tiende a la nucleización del hogar, la mayoría de las personas mayores siguen viviendo en su casa, con frecuencia de su propiedad, y no se van a vivir con sus hijos cuando estos se emancipan.

Si consideramos que la evolución del tamaño medio de los hogares en la primera década del siglo se ha mantenido en el tiempo, se puede pensar que en 2021 ese tamaño se habrá reducido a 2,59 personas por hogar.

La población ocupada de Colmenar Viejo trabaja mayoritariamente en los servicios. En el Capítulo dedicado a la Economía del municipio, se señala que, según el lugar de residencia de la población afiliada a la Seguridad Social, en 2020 el 85,3% de los trabajadores que residían

en el municipio trabajaban en los servicios, un 7,5% lo hacía en la industria y otro 6,5% en la construcción.

Se ha reducido mucho la población que trabaja en la industria y en la construcción –también lo ha hecho en la región-, después del *boom* que experimentó en la primera década del siglo la construcción de vivienda y la obra pública, y a partir de la crisis de 2008, ya que una parte de la industria está relacionada con ese sector.

El comportamiento del paro actual por sector de actividad nos indica, de nuevo, el predominio del empleo terciario (83,4% de todos los desempleados). En Colmenar Viejo la ocupación en la industria siempre ha superado a la construcción, pero el paro en esta era, y sigue siendo, bastante mayor.

La “cantera” de la población que llega al municipio proviene del Norte de Madrid, del barrio de El Pilar, de Montecarmelo... Los atractivos para asentarse en Colmenar Viejo son varios:

1. Los precios competitivos de la vivienda –a igualdad de condiciones, es decir, unifamiliar o edificación de baja densidad- con respecto a Alcobendas o San Sebastián de los Reyes;
2. Un cierto carácter rural que todavía conserva el centro de la población, cosa que esos otros dos municipios han perdido y que Tres Cantos, por ejemplo, nunca ha tenido;
3. El paisaje que circunda a la población: el pie de monte en Colmenar llega hasta las puertas de Madrid (canchales de granito, dehesas, ganado pastando);
4. Una buena comunicación, el Cercanías que deja en Cantoblanco (Universidad), Chamartín (red de comunicaciones) y, por último, en la Puerta del (comercio, ocio), en tres cuartos de hora y con bastante frecuencia.

Además, Colmenar Viejo cuenta con mucho terreno, es el tercer municipio por tamaño de la Comunidad de Madrid y, aunque una parte de él está protegida, tiene mucho suelo para crecer, y eso es un lujo.

Por lo tanto, sí, Colmenar Viejo tiene muchas posibilidades de seguir creciendo. Quizá la única limitación es que a esa población hay que dotarla de equipamientos e infraestructuras para que el municipio no se convierte en un barrio dormitorio de Madrid. Y ahí está el reto.

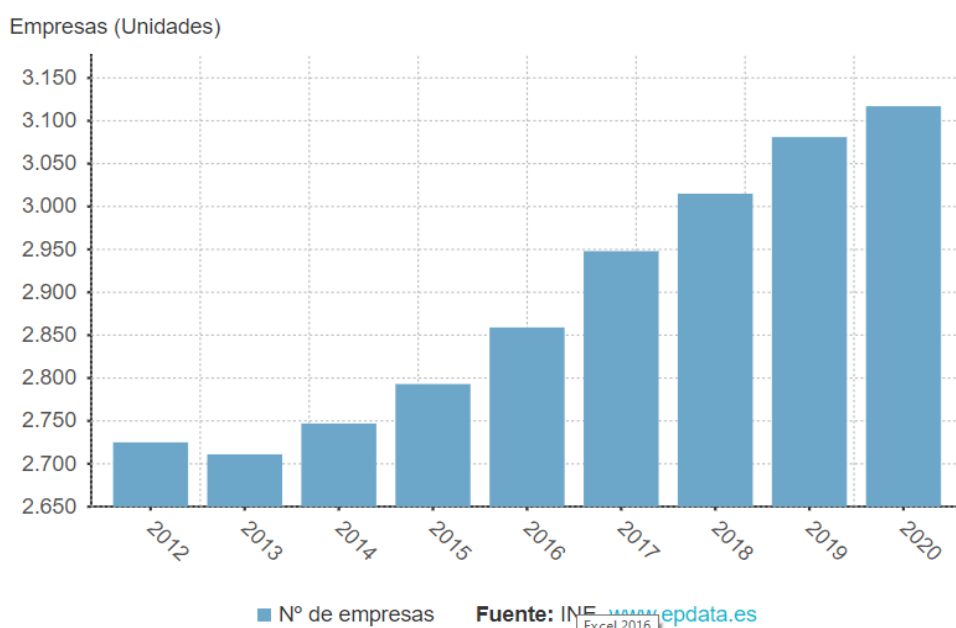
Pero hay otro problema, es difícil de calcular, pero posiblemente la mitad de la población que residen en el municipio trabaja fuera, porque no hay suficiente empleo y porque muchos sigues trabajando donde lo hacía antes del cambio de residencia. Esto supone una movilidad laboral agotadora, muchas horas al día en el coche o en algún medio de transporte colectivo, pérdida de sueño, de vida familiar y de tiempo para seguir formándose o, simplemente, para el ocio.

Conseguir aunar residencia y empleo, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población y, en el caso de algunos, para el cambio de trabajo, es el otro reto que tiene por delante el municipio y su Administración Local

## 4.2. ECONOMÍA

### 4.2.1. UNA VISIÓN DE CONJUNTO

El número de empresas ubicadas en Colmenar Viejo se reduce a causa de la crisis económica que da comienzo en 2008 y llega, en nuestro municipio, hasta 2013, año en que contaba con 2.711 unidades. Después comienza un aumento constante de manera que, en 2019, último año con información disponible en esta fuente, había 3.117 empresas, con un incremento del 15% en esos años.



Se trata de un crecimiento bastante mayor que el de la Comunidad de Madrid que, entre 2016 y 2021, tuvo un incremento de unidades productivas del 3,8%, según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Ese Instituto de Estadística nos proporciona el número de afiliados a la Seguridad Social por ubicación del centro de trabajo (hasta 2020), en nuestro caso residentes en Colmenar Viejo que trabajan en las empresas del municipio o trabajadores que vienen de otros municipios; y también los afiliados por lugar de residencia (hasta 2022), es decir, afiliados que residen en Colmenar Viejo y trabajan en el municipio o fuera de él.

Las fechas que utiliza el INE para el desglose de empresas por rama de actividad (2021) no coincide con la que da el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para afiliados a la Seguridad Social por ubicación del centro de trabajo (2020). Como la diferencia es escasa vamos a hacer la comparación:

COLMENAR VIEJO. EMPRESAS Y AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR UBICACIÓN DEL CENTRO DE TRABAJO Y RAMA DE ACTIVIDAD. 2020-2021

RAMA DE ACTIVIDAD	EMPRESAS	AFILIADOS
	2021	2020
Minería, industria y energía	132	1.251
Construcción	464	1.302
Serv. de distribución y hostelería	892	4.798
Serv. a empresas y financieros	967	1.553
Otros servicios	646	2.839
TOTAL	3.101	11.743

Fuente: INE 2021 y Comunidad de Madrid (Banco de Datos Estructurales) 2020

La mayoría de las empresas del municipio se localizan en “servicios a las empresas y financieros”, que incluye información y comunicaciones, actividades inmobiliarias, actividades financieras y de seguros y actividades profesionales y técnicas. Este subsector representa el 31,2% de las empresas de los sectores secundario y terciario y da ocupación al 13,2% de la población que trabaja en el municipio.

Le sigue por número de empresas los servicios de distribución y hostelería (comercio, transporte y hostelería), con el 28,8% de las empresas y el 40,9% de los puestos de trabajos. En tercer lugar se sitúa la rúbrica “otros servicios” (educación sanidad, servicios sociales y otros servicios personales, como peluquerías o tintorerías), con el 20,8% de las empresas y el 24,2% de los empleos.

La Construcción (15% de las empresas y 11,1% del empleo) y la industria (4,3% de las empresas y 10,7% del empleo), quedan muy por detrás del sector de los servicios, que es predominante en Colmenar Viejo por número de empresas y empleo generado,

El valor medio de las empresas es de 3,8 trabajadores afiliados a la Seguridad Social por empresa, es decir, se trata de microempresas (menos de 10 trabajadores); ninguno de los sectores de actividad llega a la pequeña empresa (de 10 a 99 trabajadores), siendo el más cercano la industria: 9,5 trabajadores por empresa. La construcción se queda en 2,8 y el comercio y la hostería en 5,4.

Vamos ahora a comparar los afiliados a la Seguridad Social que trabajan en Colmenar Viejo con los que lo hacen en la Zona Metropolitana Norte y la Comunidad de Madrid en 2020:

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR UBICACIÓN DEL CENTRO DE TRABAJO.  
COLMENAR VIEJO, ZONA METROPOLITANA NORTE Y COMUNIDAD DE MADRID. 2020  
(%)

SECTOR	COLMENAR	ZONA NORTE	COMUNIDAD DE
--------	----------	------------	--------------

	VIEJO	METROPOLITANO	MADRID
Agricultura y ganadería	1,6	0,2	0,2
Industria	10,5	11,7	6,4
Construcción	10,9	4,9	5,7
Distribución y hostelería	40,2	31,1	27,1
Serv. a empresas y finan.	13,0	37,2	32,0
Otros servicios	23,8	14,9	28,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Comunidad de Madrid (Banco de Datos Estructurales) 2020 y elaboración propia

El municipio destaca por la importancia del empleo en comercio y hostelería, rama de actividad en que se ubica algo más del 40% de los empleos, como ya hemos dicho, valor muy superior al que tiene la Zona Norte Metropolitano y la Comunidad de Madrid; por el contrario, la rúbrica “servicios a las empresas y financieros” tiene poca importancia, en cuanto a empleo, en comparación con esas instancias. Esa distribución de las actividades tiene el inconveniente de que el comercio y la hostería tienen un bajo valor añadido, todo lo contrario de lo que ocurre con los servicios a las empresas y las actividades financieras.

#### 4.2.2. EL SECTOR PRIMARIO

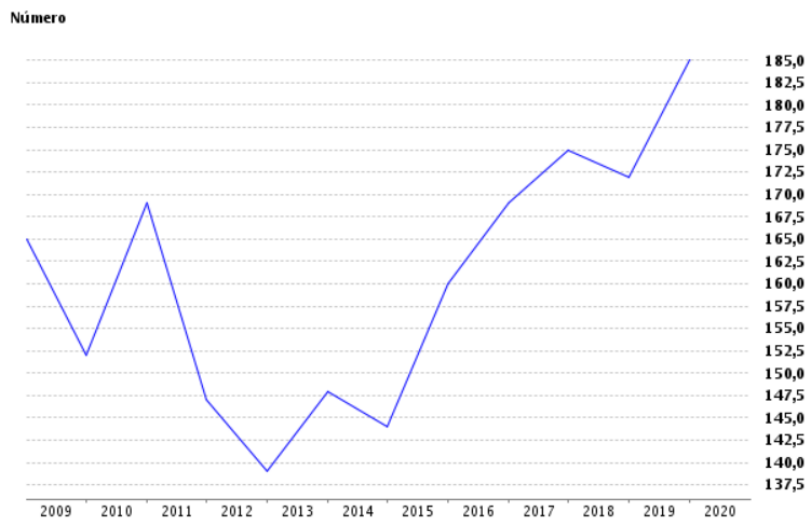
Comencemos recordando que la población ocupada en el sector primario es cada vez menor, en 2001 (Censo de Población y Viviendas) eran 275 personas que se han reducido a 190 en 2011 (alguno de ellos puede trabajar fuera del municipio).

El número de afiliados a la Seguridad Social cuyo puesto de trabajo está en Colmenar Viejo se ha incrementado de 165 trabajadores en 2009 a 185 en 2020 (alguno de ellos puede residir fuera del municipio), con una fuerte caída entre 2012 y 2013 (en ese año llegó a tener 139 trabajadores afiliados).

## Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social en la rama de agricultura y ganadería de Colmenar Viejo

De  
Ex

Año	Dato
2009	165
2010	152
2011	169
2012	147
2013	139
2014	148
2015	144
2016	160
2017	169
2018	175
2019	172
2020	185



Unidad: Número  
Fuente: Enfermedades profesionales (CEPROSS). Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.  
Ámbito: Comunidad de Madrid

En Abril de 2022 el paro en el campo de Colmenar Viejo es de 24 personas, un número considerable teniendo en cuenta el empleo que genera la agricultura y la ganadería del municipio, lo que se puede deber a una cierta temporalidad en sector.

Desde el Censo Agrario de 1982 al de 2020 (INE), el último realizado, el número de explotaciones agrarias se ha reducido de 280 a 165 y la superficie de 14.411 ha a 13.976,62. En todo momento la dedicación mayoritaria de la tierra ha sido para pastos permanentes (en 2020 ascendía al 97,4%), y el resto se dedica a tierra arable y cultivos leñosos. El municipio cuenta con la Dehesa de Navalvillar en la que pueden pastar el ganado del municipio en ciertas épocas del año.

Para poner en contexto estas cifras hay que recordar que la superficie del término municipal de Colmenar es de 182,56 km<sup>2</sup>, de los cuales el 76,6% es tierra agrícola utilizable, el resto es suelo urbano, infraestructuras y otras tierras improductivas. Además, en el municipio hay 5.566,39 ha protegidas (Red Natura 2000), lo que supone algo más del 30% de la superficie del municipio.

La evolución de la edad del jefe de las explotaciones entre 1982 y 2020 ha sido la siguiente:

### COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LA EDAD DEL JEFE DE LA EXPLOTACIÓN 1982-2020 (%)

EDAD (años)	1982	2020
< 35	10,8	2,4
35-54	45,2	33,9
55-64	28,7	30,9

65 y +	15,4	32,7
--------	------	------

Fuente: Censo Agrario 1982 y 2020, INE y elaboración propia

Sube la edad de los jefes de explotación y en 2020 apenas hay recambio generacional pues son muy pocos los que tienen menos de 35 años y un tercio ha superado la edad de jubilación. Sin embargo, si se compara la edad media de estas personas en 2020 (58,81 años) con la región madrileña (63,29 años) y España (61,41), la edad de los jefes de explotación de Colmenar Viejo todavía resulta “joven”.

En cuanto a la ganadería estos son los datos para el año 2020:

#### COLMENAR VIEJO. NÚMERO DE EXPLOTACIONES Y CABEZAS DE GANADO. 2020

TIPO DE GANADO	EXPLOTACIONES	CABEZAS
Bovino	115	8.621
Ovino + caprino	27	7.503
Porcino	3	307
Aves de corral	12	403

Fuente: Censo Agrario 2020, IHE

La cabaña tradicional del municipio es el vacuno (vaca avileña y charolera) y el ganado lanar, hay poco porcino y aves de corral. De esta dedicación tradicional viene el hecho de que la mayoría del suelo de las explotaciones agrarias se dedique a pastos permanentes.

El INE utiliza la *unidad ganadera* como medida abstracta obtenida aplicando un coeficiente a cada especie y tipo de ganado. La evolución de las unidades ganaderas entre 1982 y 2020 ha sido la siguiente:

#### COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES GANADERAS. 1982 Y 2020

TIPO DE GANADO	1982	2020
Bovino	5.639	6.054,20
Ovino + caprino	621	750,30
Porcino	45	55,75
Aves de corral	36	5,62

Fuente: Censo Agrario 1982 y 2020, IHE

A partir de ese indicador –la unidad ganadera- la cabaña ganadera del municipio ha crecido en el periodo analizado en todo tipo de ganado menos en el avícola.

La industria relacionada con el sector primario está formada por una empresa dedicada a la miel, tres lácteas, cuatro cárnicas (bovino, cordero y búfalo), una de embutidos, una de hortalizas y otra conservera. Industrias dedicadas a un mercado tan importante como es la capital y su Área Metropolitana.

#### 4.2.3. SECTOR SECUNDARIO

Empresas y trabajadores en Colmenar Viejo

Como antecedente a la situación actual vamos a ver el número de establecimientos y personas ocupadas en la industria y la construcción en 1998:

## COLMENAR VIEJO. ESTABLECIMIENTOS PRODUCTIVOS Y PERSONAS OCUPADAS EN LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCIÓN. 1998

SECTOR DE ACTIVIDAD	COLMENAR VIEJO		
	Establecimientos	Personas	%
I. Extractiva	2	21	1,1
I. Manufacturera	137	1.418	74,4
Pro. Energía (1)	2	4	0,2
Construcción	76	464	24,3
TOTAL	217	1.907	100

(1) Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua

Fuente: Indicadores Municipales 2.000, Comunidad de Madrid

En ese año los establecimientos del sector secundario representaban el 19,1% de todas las actividades productivas que había en el municipio (si exceptuamos al sector primario) y el empleo que generaban suponía el 41,5% del empleo total. Dentro de este sector, los establecimientos industriales eran el 65% y la construcción el 35% restante; menos valor tenía el empleo en la construcción, con tan solo el 24,2% de todo el sector secundario.

Los establecimientos industriales manufactureros tenían un promedio de 12,35 empleos por establecimiento, el doble que en la construcción: 6,11. Como hemos visto en el Capítulo anterior estos tamaños medios se han reducido en la actualidad a 9,5 y a 2,8 trabajadores, respectivamente. Es decir, se ha producido una atomización de la empresa, una reducción de su tamaño como resultado de las crisis que viene padeciendo el sector en los últimos años.

Damos un salto en el tiempo y ahora vamos a ver la evolución de las empresas industriales y de la construcción entre 2013 y 2021:

## COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS INDUSTRIALES Y DE LA CONSTRUCCIÓN. 2013-2021. COMPARACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID 2021

SECTOR	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2013	2021	2021 (%)	2021 (%)
Industria	141	132	22,1	25,4
Construcción	465	464	77,9	74,6
TOTAL	606	596	100,0	100,0

Fuente: INE 2013 y 2021, y elaboración propia

En 2011 había el mismo número de empresas industriales que en 1998 (141 establecimientos), después su número se ha reducido moderadamente hasta los 132 de 2021.

El crecimiento se ha dado en la construcción en donde se ha pasado de 76 establecimientos en 1998 a 465 en 2013 para estancarse en los años siguientes. Podemos suponer que antes de la crisis de 2008, que tanto afecto a la construcción, las empresas dedicadas a la misma llegaron a ser más, reduciéndose su número después de la crisis hasta la cifra actual. De hecho, la crisis de la construcción arrastro a muchas industrias relacionadas con ella y está detrás del cierre de más de una actividad.

En 2021 el municipio tiene una proporción de industrias algo inferior a la Comunidad de Madrid y una proporción de empresas de la construcción algo mayor, pero las diferencias no son grandes.

Por su parte la evolución de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social que trabajan en Colmenar Viejo, entre 2009 y 2020, ha sido la siguiente:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LOS AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR UBICACIÓN DEL CENTRO DE TRABAJO EN LA INDUSTRIALES Y LA CONSTRUCCIÓN. 2009-2020. COMPARACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID 2020

SECTOR	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2009	2020	2020 (%)	2020 (%)
Industria	1.472	1.251	49,0	52,9
Construcción	1.578	1.302	51,0	47,1
TOTAL	3.050	2.553	100,0	100,0

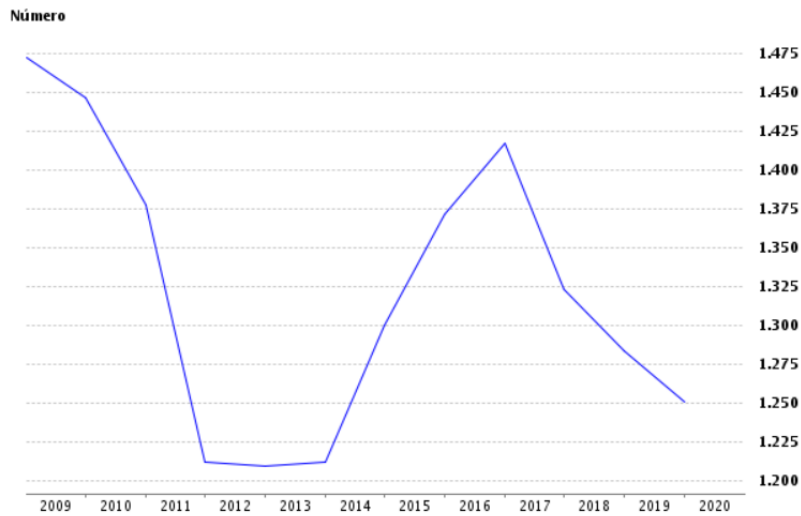
Fuente; Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid 2009 y 2020 y elaboración propia

Poca diferencia en la industria entre el empleo de 1998 y el de 2009, después la crisis económica de 2008 hace descender el número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social un 15% (diferencia entre 2009 y 2020). El momento más bajo es entre 2012 y 2013, en este último año se llega a 1.209 trabajadores, después se incrementa el empleo hasta 2017 (1.417 trabajadores en ese año), para reducirse a continuación (1.251 en 2020).

### Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social en la rama de minería, industria y energía de Colmenar Viejo

De  
Ex

Año	Dato
2009	1.472
2010	1.446
2011	1.377
2012	1.212
2013	1.209
2014	1.212
2015	1.300
2016	1.371
2017	1.417
2018	1.323
2019	1.283
2020	1.251



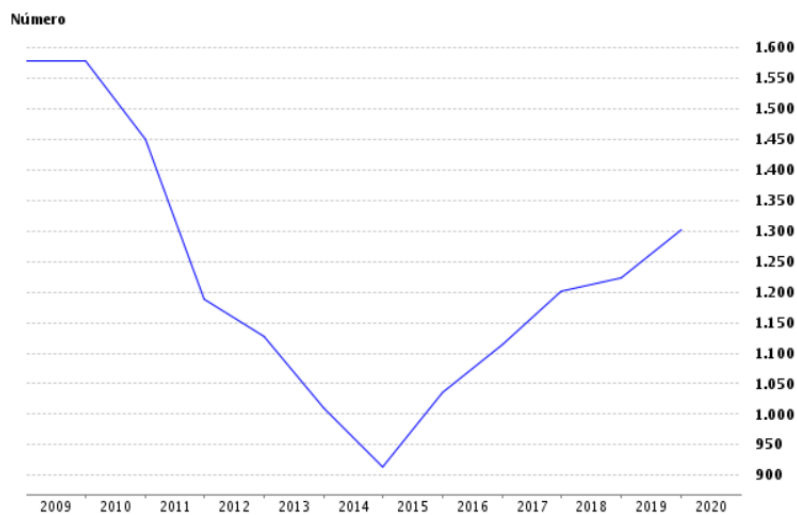
Unidad: Número  
Fuente: Enfermedades profesionales (CEPROSS). Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Ámbito: Comunidad de Madrid

En la construcción el aumento de los trabajadores ha sido enorme, se ha pasado de 464 en 1998 a 1.578 en 2009, pero después se produce un auténtico hundimiento reduciéndose esa cifra a 913 trabajadores en 2015; a partir de ese momento el sector se recupera pero la cifra de trabajadores de 2020 (1.302) está un 17,5% por debajo de la de 2009.

### Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social en la rama de construcción de Colmenar Viejo

Des  
Exc

Año	Dato
2009	1.578
2010	1.578
2011	1.449
2012	1.189
2013	1.127
2014	1.009
2015	913
2016	1.035
2017	1.114
2018	1.201
2019	1.223
2020	1.302



Unidad: Número  
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Ámbito: Comunidad de Madrid

El gran vuelco que se ha dado en el empleo secundario del municipio es que en 1998 la industria ocupaba al 75% de los trabajadores del sector y el 24% restante lo hacía la construcción; en 2020 son, respectivamente, el 49 y el 51%

No hay muchas diferencias con la afiliación en la Comunidad de Madrid, en Colmenar Viejo hay una proporción algo menor de trabajo en la industria y algo mayor en la construcción.

Hay que recordar que estos afiliados a la Seguridad por ubicación de su centro de trabajo, en este caso Colmenar Viejo, pueden residir en el municipio o venir de fuera, pero hay que suponer que la mayoría son vecinos del municipio.

#### Los Polígonos Industriales de Colmenar Viejo

En el municipio de Colmenar Viejo hay dos Polígonos Industriales: La Mina, al Este del casco urbano, que cuenta con 9,92 has, y el Polígono Industrial Sur, al Sur del mismo, con 12,52 has. No existe una gestora o algún sistema de administración conjunta de las empresas ubicadas en cada uno de los polígonos.

#### - Polígono La Mina

Se contabilizan 112 actividades con el siguiente desglose:

#### ACTIVIDADES EN EL POLIGONO LA MINA CLASIFICADAS POR LA CNAE 2022

ACTIVIDAD	NÚMERO
13. Industria textil	1
14. Confección de prendas de vestir	2
16. Industria de la madera	4
18. Artes graficas	5
20. Industria química	1
23. Fabricación de productos minerales no metálicos	1
25. Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	5
27. Fabricación de material y equipo electrónico	6
28. Fabricación de maquinaria y equipo	3
31. Fábrica de muebles	3
41. Construcción de edificios	19
45. Venta y reparación de vehículos a motor	15
46. Comercio al por mayor e intermediarios del comercio	8
47. Comercio al por menor	2
52. Almacenamiento y actividades anexas al transporte	6
56. Servicio de comida y bebida	3
58. Edición	1
59. Act. cinematográficas, de video, programas de tv y grabación de sonido y edición musical	5
65. Seguros	1
68. Actividades inmobiliarias	1

81. Servicios a edificios y actividades de jardinería	4
86. Actividades sanitarias	6
Otros servicios	10
TOTAL	112

Fuente: Concejalía de Economía, Ayuntamiento de Colmenar Viejo

Las actividades presentes en le Polígono Industrial La Mina son muy variadas pero la mayoría (62 establecimientos) son del sector de los servicios, hay 31 industrias y el resto (19) son empresas relacionas con la construcción.

#### - Polígono Sur

El polígono Sur es más grande que La Mina no solo en superficie sino también en número de establecimientos (167 frente a los 112 de La Mina) y también por diversidad, si en este polígono estaban presentes 23 epígrafes de la CNAE en el Polígono Sur hay 31:

#### ACTIVIDADES EN EL POLIGONO SUR CLASIFICADAS POR LA CNAE 2022

ACTIVIDAD	NÚMERO
10. Industria de la alimentación	2
11. Fabricación de bebidas	1
13. Industria textil	5
15. Industria del cuero y el calzado	1
16. Industria de la madera	1
18. Artes graficas	4
21. Fabricación de productos farmacéuticos	6
22. Fábrica de productos de caucho y plástico	2
23. Fábrica de productos minerales no metálicos	2
24. Metalurgia; fábrica de productos de hierro, etc.	15
31. Fábrica de muebles	2
33. Reparación e instalación de maquinaria y equipo	5
36. Captación, depuración y distribución de agua	1
41, Construcción de edificios	26
43. Actividades de la construcción especializadas	23
45.Venta y reparación de vehículos a motor	12
46. Comercio al por mayor e intermediación del comercio	7
47. Comercio al menor	17
49. Actividad del transporte y almacenamiento	10
56. Servicio de comida y bebida	3
59. Actividades cinematográficas, video, tv, sonido y edición musical	1
66. Actividades auxiliares a los servicios de financiación y seguros	2
68. Actividades inmobiliarias	5
74. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	2

80. Actividades de seguridad	1
81. Servicios a la edificación y actividades de jardinería	3
82. Actividades de administración y auxiliares de la empresa	3
85. Educación	2
90. Actividades de creación, artísticas y espectáculos	1
93. Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	1
94. Actividades asociativas	1
TOTAL	167

Fuente: Concejalía de Economía, Ayuntamiento de Colmenar Viejo

También en el Polígono Sur destacan las actividades del sector de los servicios (71) pero encontramos más equilibrio entre la industria (47 establecimientos) y la construcción (49).

En los dos polígonos lo más frecuente es la pequeña empresa y la muy pequeña, la que cuenta con menos de 10 trabajadores.

#### 4.2.4. SECTOR TERCIARIO

De nuevo, como antecedente del momento actual, vamos a utilizar los datos de 1998, es decir, las empresas de servicios que había en el municipio en ese momento y las personas ocupadas en las mismas:

#### COLMENAR VIEJO. ESTABLECIMIENTOS PRODUCTIVOS Y PERSONAL OCUPADO EN LOS SERVICIOS. 1998

RAMA DE ACTIVIDAD	COLMENAR VIEJO		
	Establecimientos	Personas	%
Comercio y reparaciones	466	1.563	58,1
Hostelería	124	272	10,1
Transporte, almacena. y comunicaciones	22	39	1,4
Intermediación financiera	22	22	0,8
Act. inmobiliarias y serv. empresariales	94	277	10,3
Admón. pública, Defensa y Segu. Social	2	113	4,2
Educación	23	126	4,7
Actividades sanitarias. Servicios Sociales	37	99	3,7
Otras actividades sociales y de servicio a la comunidad	58	168	6,4
Otras actividades	69	12	0,4
TOTAL	917	2.691	100,0

Fuente: Indicadores Municipales 2.000, Comunidad de Madrid

En 1998 los establecimientos en el sector de los servicios representaban el 80,9% de toda la actividad económica del municipio (si exceptuamos al sector primario), mientras que el empleo que generaban era el 58,5% del que se ofertaba en ese momento.

El comercio y el sector de la reparación suponía el 50,8% de los establecimientos terciarios y ocupaba al 58,1% de empleo del sector. Después del comercio destacaba por número de establecimientos y empleo la hostelería, las “actividades inmobiliarias y los servicios a la empresa” y, por último, la rúbrica “otras actividades sociales y de servicio a la comunidad”, sumando entre las tres algo más de la cuarta parte de todo el empleo terciario.

Veamos ahora cómo ha evolucionado el número de empresas del sector entre 2013 y 2021:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE SERVICIOS EN COLMENAR VIEJO 2013-2021. COMPARACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID 2021

RAMA DE ACTIVIDAD	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2013	2021	2021 (%)	2021 (%)
Comercio, transporte y hostelería	900	892	35,6	34,1
Información y comunicaciones	73	118	4,7	4,5
Actividades financieras y seguros	76	73	2,9	3,3
Actividades inmobiliarias	100	115	4,6	7,3
Actividad. profesionales y técnicas	498	661	26,4	28,9
Educación, Sanidad y S. sociales	250	339	13,5	11,3
Otros servicios personales	208	307	12,3	10,6
TOTAL	2.105	2.505	100,0	100,0

Fuente; INE 2013 y 2021, y elaboración propia

El sector de los servicios cuenta cada vez con un número mayor de establecimientos, si en 1998 era 917, veinte años más tarde esa cifra se eleva a 2.505, con un crecimiento del 173,2%, cuando la población del municipio había crecido en esos años “solo” el 75%.

El subsector con más peso es el comercio, el transporte y la hostelería, con el 35,6% de todos los establecimientos terciarios, valor ligeramente superior al de la Comunidad de Madrid. Con una mayor presencia que en la región encontramos también las actividades de educación, sanidad y servicios sociales y los “otros servicios personales”.

La afiliación a la seguridad social de trabajadores que tienen su puesto de trabajo en Colmenar Viejo entre 2009 y 2020 ha sido la siguiente:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LOS AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR UBICACIÓN DEL CENTRO DE TRABAJO EN EL SECTOR DE LOS SERVICIOS 2009-2020. COMPARACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID 2020

RAMA DE ACTIVIDAD	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2009	2020	2020 (%)	2020 (%)
Ser. distribución y hostelería	4.312	4.798	52,2	30,5
Ser. a empresas y financieras	1.126	1.481	16,1	36,1

Otros servicios	2.142	2.839	30,9	32,2
Inmobiliarias	50	72	0,8	1,2
TOTAL	7.630	9.190	100,0	100,0

Fuente; Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid 2009 y 2020 y elaboración propia

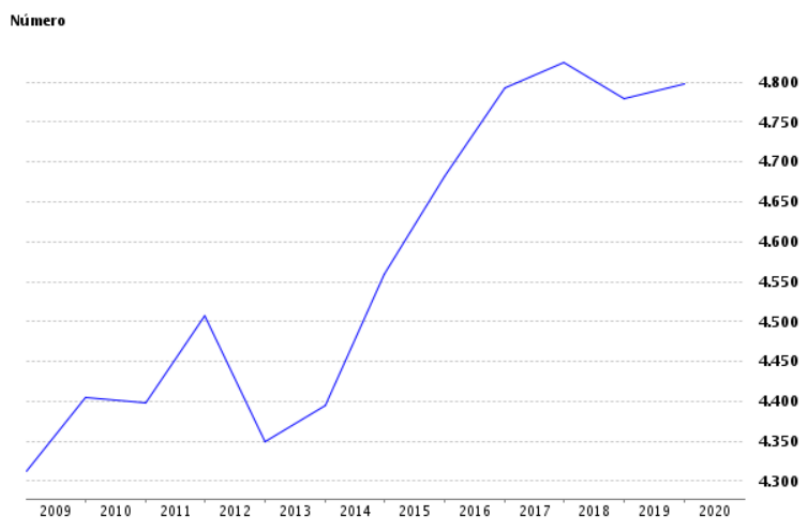
Algo más de la mitad de la afiliación a la Seguridad Social trabaja en los servicios de distribución y hostelería (comercio y transporte incluidos), proporción mucho más alta que en la Comunidad de Madrid (30,5%).

De hecho, en Colmenar Viejo hay un fuerte desequilibrio a favor de las rubricas “servicios de distribución y hostelería” y “otros servicios” (educación, sanidad, servicios sociales y otros servicios personales), y, por el contrario, tiene relativa poca presencia los “servicios a empresas actividades financieras y de seguros” y las “actividades inmobiliarias”.

### Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social en la rama de servicios de distribución y hostelería de Colmenar Viejo

De  
Ex

Año	Dato
2009	4.312
2010	4.404
2011	4.398
2012	4.508
2013	4.349
2014	4.394
2015	4.559
2016	4.682
2017	4.793
2018	4.824
2019	4.780
2020	4.798



Unidad: Número  
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.  
Ámbito: Comunidad de Madrid

El reparto de las actividades comerciales en 2019 era el siguiente:

COLMENAR VIEJO. COMERCIO 2019

Total	721
Comercio al por mayor e intermediarios	215
Comercio al por menor	506
Comercio al por menor de alimentación, bebidas y tabaco	117
- Frutas, verduras, hortalizas y tubérculos	13
- Carnes, despojos, huevos, aves, conejos, caza	19
- Pescados y otros productos de la pesca	3
- Pan, pastelería, confitería y productos lácteos	25
- Vinos y bebidas de todas clases	0
- Labores del tabaco y productos del fumador	13
- Productos alimenticios y bebidas en general	44
Comercio al por menor de productos no alimenticios	353
- Textil, confección, calzado y artículos de cuero	56
- Productos farmacéuticos, droguería, perf. y cosmética	41
- Equipamiento hogar, bricolaje, constr. y saneamiento	87
- Vehículos terrestres, accesorios y recambios	49
- Combustible, carburantes y lubricantes	15
- Bienes usados (muebles y enseres de uso doméstico)	1
- Instrumentos musicales y accesorios	2
- Otro comercio al por menor	102
Comercio al por menor mixto y otros (Grandes almacenes, Hipermercados, Almacenes populares y Resto)	36

Fuente: Camerdata 2020 AIMC; Ficha Municipal Caja España 2022

Lo más frecuente es el comercio minorista (70% del total de establecimientos), el resto es comercio al por mayor e intermediarios del comercio. Dentro del comercio minorista el 75% se dedica a alimentación, bebidas y tabaco, y el resto a todo tipo de productos destacando el equipamiento para el hogar, la venta de vehículos y accesorios y los productos de droguería y cosmética.

El comercio minorista presenta una gran diversidad de actividades y se encuentra centrado en el casco antiguo de Colmenar Viejo, dado que la mayoría de sus desarrollos urbanísticos están formados por vivienda unifamiliar, o de baja altura con vivienda en la planta baja, que no permite este tipo de usos, pero también en los cuatro centros comerciales que hay en Colmenar.

En el centro de la población se da un fenómeno interesante, en muchos locales cerrados sus propietarios viven en el piso de arriba, se trata de gente mayor que vive ahí desde siempre y no quieren alquilar ni vender el local para no encontrarse en la planta baja con un negocio ruidoso que les complique la vida (en la plaza del Pueblo hay varios ejemplos de ello). Cuando lo ponen en alquiler el precio es exagerado y no tiene nada que ver con el de mercado. Todo esto hace que haya poca modernización en el comercio del centro, que es de carácter tradicional, y su clientela es, sobre todo, gente mayor que vive en su entorno.

COLMENAR VIEJO. OTRAS ACTIVIDADES DEL SECTOR DE LOS SERVICIOS. 2019

ACTIVIDAD	NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS
-----------	----------------------------

Hostelería	3
Alojamientos y turismo extrahotelero	5
Restaurantes	43
Cafeterías	6
Cafés y bares	173
Entidades financieras	12
Farmacias y similares	17
Gasolineras	12
TOTAL	271

Fuente: Camerdata 2020 AIMC; Ficha Municipal Caja España 2022

El número de establecimientos terciarios parecen suficientes para la población del municipio; resulta escaso, sin embargo, el número de entidades financieras, en 2019 había 2,31 bancos por cada 10.000 habitantes en el municipio, ratio inferior a la región (4,13 bancos), a Tres Cantos (3,93) o a San Sebastián de los Reyes (4,38).

Además del centro de la ciudad, en donde se encuentra el Mercado de Abastos, se pueden citar como calles comerciales las de San Sebastián y la Feria. pero sin que haya en ellas una concentración de actividades importante ni especialización. También encontramos comercio y hostelería en el entorno de la Plaza del Pueblo, en donde se sitúa el Ayuntamiento y hay una cierta concentración de bancos.

La población de las urbanizaciones, con una alta tasa de motorización, está acostumbrada a comprar en los centros comerciales ya que ir al centro de Colmenar, con su viario complicado y pocas posibilidades de aparcamiento, no es una opción. Los que se desplazan fuera por motivo de trabajo –la mitad de la población ocupada- compra también en el comercio del lugar donde tiene su puesto de trabajo o, de paso, en Tres Cantos. Los centros comerciales son cuatro y se sitúan al Sur, Este y Oeste del casco urbano y en la periferia del mismo por su mayor necesidad de suelo:

- El Ventanal de la Sierra (Av. de la Tejera 2)
- El Mirador (c. Molino de Viento 8)
- Panorama Park (Av. de la Libertad 93)
- El Portachuelo (Pl. de las Américas 40)

Para ropa, calzado, etc. se acude al comercio de Madrid y en Colmenar se hace la compra diaria. Además de los centros anteriores hay alguna mediana superficie: Mercadona, Ahorramás y Dia.

En algunas poblaciones (Don Benito, Benavente), el comercio tradicional del centro de la población se ha asociado para formar un “centro comercial abierto” con el que defenderse de la competencia de las grandes superficies. Sin embargo, en estos casos, si se daba una fuerte

concentración de las actividades terciarias en pocas calles que estaban juntas (la calle Mayor y aledaños), pero este no es el caso de Colmenar Viejo.

#### 4.3. LUGAR DE TRABAJO DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO

La importancia de la ocupación fuera de Colmenar Viejo ya se observaba en 2011:

LUGAR DE TRABAJO DE LA POBLACIÓN. COLMENAR VIEJO Y LA COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

LUGAR DE TRABAJO	COLMENAR VIEJO	C. MADRID
Domicilio propio	6,4	8,0
Varios municipios	5,8	6,8
Municipio de residencia	33,0	46,3
Otro municipio de Madrid	52,8	36,6
Otra Comunidad	2,0	2,0
En el extranjero	0,1	0,4
<b>TOTALES</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

En efecto, la población ocupada residente en el municipio trabajaba fuera en un 60,6% de los casos, un porcentaje superior al resto de madrileños (54,3%). Los lugares de trabajo más frecuentes son los siguientes:

LUGAR DE TRABAJO MÁS FRECUENTE DE LA POBLACIÓN OCUPADA DE COLMENAR VIEJO. 2011 (%)

LUGAR DE TRABAJO	%
Colmenar Viejo	41,8
Madrid	30,5
Tres Cantos	13,2
Alcobendas	2,4
San Sebastián de los Reyes	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>89,4</b>

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Después de Colmenar el destino más frecuente es la capital (casi un tercio de todos los traslados), seguido por el vecino Tres Cantos. Madrid, Tres Cantos, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (ceranía y buena comunicación), suponen el 47,6% de los destinos. Es muy posible que estos destinos no hayan cambiado mucho desde 2011.

Vamos a comparar la afiliación a la Seguridad Social por ubicación del centro de trabajo y por lugar de residencia en 2020:

COLMENAR VIEJO. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL POR UBICACIÓN DEL CENTRO DE TRABAJO Y POR LUGAR DE RESIDENCIA. 2020

SECTOR ACTIVIDAD	CENTRO DE TRABAJO	LUGAR DE RESIDENCIA
Agricultura y ganadería	185	154
Minería, industria y energía	1.251	1.824
Construcción	1.302	1.492
Serv. distribución y hostelería	4.798	6.035
Serv. a empresas y financieras	1.553	6.494
Otros servicios	2.839	6.833
TOTAL	11.928	22.832

Fuente: Comunidad de Madrid (Banco de Datos Estructurales) 2020 y elaboración propia

La población que reside en el municipio es mayor que la que trabaja en él en todos los sectores de actividad menos en el sector primario.

Si hiciéramos abstracción de que parte del empleo que hay en el municipio se ocupa por gente que viene de fuera, es decir, si supusiéramos que todo el empleo se ocupa por residentes en el municipio, podemos suponer que el 52% de esos residentes trabajan en Colmenar y el otro 48% trabaja fuera, proporción que es mayor si se tiene en cuenta a los que vienen de fuera para trabajar en el municipio. Es decir, en torno a la mitad de los residentes en el municipio tienen su puesto de trabajo fuera de él.

Teniendo en cuenta que en el sector de los servicios trabaja el 85% de los residentes en el municipio, proporción mucho más alta que en la industria y la construcción, son los servicios los que generan los mayores desplazamientos.

Es difícil de calcular pero posiblemente la mitad de la población que residen en el municipio trabaja fuera, porque no hay suficiente empleo y porque muchos siguen trabajando donde lo hacía antes del cambio de residencia. Esto supone una movilidad laboral agotadora, muchas horas al día en el coche o en algún medio de transporte colectivo, pérdida de sueño, de vida familiar y de tiempo para seguir formándose o, simplemente, para el ocio.

Conseguir aunar residencia y empleo, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población y, en el caso de algunos, para el cambio de trabajo, es el otro reto que tiene por delante el municipio y su Administración Local

#### 4.4. RENTA PER CAPITA

Características a nivel municipal

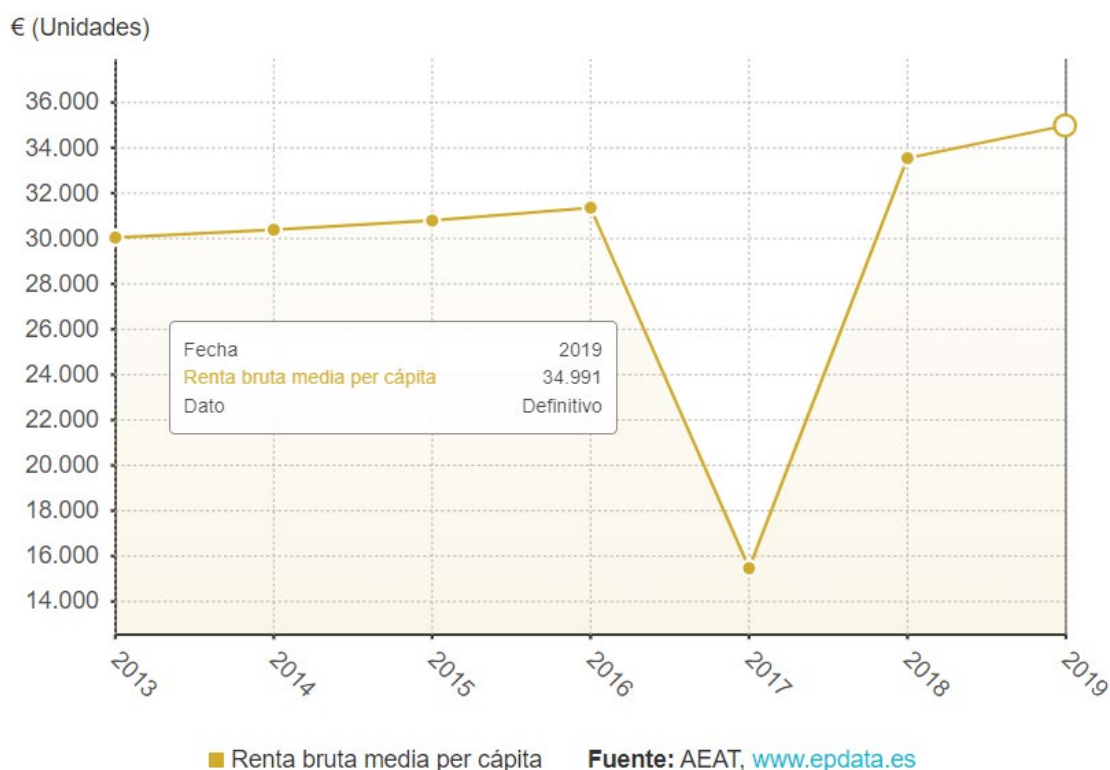
**La renta bruta es la suma de los ingresos de un contribuyente o empresa a los que se restan los costos directos en que se incurrió para obtenerlos**

La Renta bruta disponible es la renta que queda una vez pagados los impuestos directos y las cuotas obligatorias a la Seguridad Social y contabilizadas las transferencias corrientes y en especie que reciben del Estado.

La evolución de estos dos tipos de renta entre 2013 y 2019 (último año para el que contamos con esta información) ha sido la siguiente:

COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DE LA RENTA BRUTA MEDIA Y LA RENTA BRUTA DISPONIBLE 2013 -2019

TIPO DE INDICADOR	2013	2019
Renta Bruta Media/ <i>per capita</i>	30.044	34.991
Renta Bruta Disponible/ <i>per capita</i>	23.982	27.954



Crece la renta bruta media y disponible *per capita* pero sin embargo el municipio pierde posiciones en esos años pasando del puesto 32 al 28 en los municipios de la Comunidad de Madrid y del 95 al 91 respecto a España (según la Agencia Tributaria que solo incluye en este ranking los municipios con más de 1.000 habitantes).

La renta neta media por persona en las secciones censales de Colmenar Viejo

Los ingresos por persona se obtienen, para cada hogar, dividiendo los ingresos netos del hogar entre el número de miembros de dicho hogar.

El municipio está dividido en 24 secciones censales para las cuales tenemos información sobre población y renta.

En 2019 la renta neta media por persona del municipio era de 14.898 €. Vamos a considerar que tienen un nivel alto de renta las secciones que están por encima de los 17.000 €, tendrán una renta media las secciones entre 13.000 y 17.000 €, baja las que tengan entre 11.000 y 13.000 € y, por último, muy bajas las que dispongan de una renta inferior a 11.000 €.

POBLACIÓN Y RENTA NETA MEDIA POR PERSONA (€) A NIVEL DE SECCIÓN CENSAL DE COLMENAR VIEJO. 2019

NIVEL (1)	NUM. SECCIONES	POBLACIÓN (%)	RENTA MEDIA /€)
Alto	7	26,7	19.557
Medio	9	43,8	14.694
Bajo	3	11,6	11.976
Muy bajo	5	17,9	10.444

Fuente: INE 2019 y elaboración propia

La mayoría de la población de Colmenar Viejo (70.5%) cuenta con una renta media o alta -12 de las 16 secciones con este tipo de renta tienen valores que superan la media del municipio-, y el otro 29,5% tiene una renta baja y muy baja.

#### **4.5. DIAGNOSTICO SOBRE LA ECONOMIA DE COLMENAR VIEJO**

El sector primario del municipio se ha dedicado tradicionalmente al vacuno (vaca avileña y charolera) y, en menor medida, al ovino y caprino. La dedicación mayoritaria del campo es, por tanto, a pastos permanentes. En los últimos años se observa la reducción del número de explotaciones y de gente dedicada al campo, con una edad medad media cada vez más alta pues apenas hay recambio generacional.

En 2011 había el mismo número de empresas industrias que en 1998 (141 establecimientos), después ese número se ha reducido moderadamente hasta los 132 de 2021. El crecimiento se ha dado en la construcción en donde se ha pasado de 76 establecimientos en 1998 a 465 en 2013 para estancarse en los años siguientes. Podemos suponer que antes de la crisis de 2008, que tanto afectó a la construcción, las empresas dedicadas a la misma llegaron a ser más, reduciéndose su número después de la crisis hasta la cifra actual. De hecho, la crisis de la construcción arrastro a muchas industrias relacionadas con ella y está detrás del cierre de más de una empresa.

Los establecimientos industriales manufactureros tenían un promedio de 12,35 empleos por establecimiento en 1998, el doble que en la construcción: 6,11, pero estos tamaños se han

reducido y en la actualidad son de 9,5 y a 2,8 trabajadores, respectivamente. Es decir, se ha producido una atomización de la empresa, una reducción de su tamaño como resultado de las crisis que viene padeciendo el sector en los últimos tiempos. En Colmenar Viejo predomina la pequeña y, sobre todo, la micro empresa (menos de 10 trabajadores)

El gran vuelco que se ha dado en el empleo secundario del municipio es que en 1998 la industria ocupaba al 75% de los trabajadores del sector y el 24% restante lo hacía la construcción; en 2020 son, respectivamente, el 49 y el 51%.

El sector de los servicios cuenta cada vez con un número mayor de establecimientos, si en 1998 era 917, veinte años más tarde esa cifra se eleva a 2.505, con un crecimiento del 173,2%, cuando la población del municipio había crecido en esos años “solo” el 75%.

El subsector con más peso es el comercio, el transporte y la hostelería, con el 35,6% de todos los establecimientos terciarios, valor ligeramente superior al de la Comunidad de Madrid. Con una mayor presencia que en la región encontramos también las actividades de educación, sanidad y servicios sociales y los “otros servicios personales”.

De hecho, en Colmenar Viejo hay un fuerte desequilibrio a favor de las rubricas “servicios de distribución y hostelería” y “otros servicios” (educación, sanidad, servicios sociales y otros servicios personales), y, por el contrario, tiene relativa poca presencia los “servicios a empresas actividades financieras y de seguros” y las “actividades inmobiliarias”. Ese desequilibrio juega en contra del municipio en el sentido de que el comercio y la hostelería son actividades con un bajo valor añadido mientras que el servicio a las empresas y las actividades financieras cuentan con un valor añadido más alto.

El comercio minorista presenta una gran diversidad de actividades y se encuentra centrado en el casco antiguo de Colmenar Viejo, dado que la mayoría de sus desarrollos urbanísticos están formados por vivienda unifamiliar que no permite este tipo de usos. Hay bastantes locales cerrados como resultado de la crisis económica de 2008 y años siguientes, a la que se ha unido la pandemia de COVID 19. También se observa poca modernización y recambio en el comercio.

Además del centro de la ciudad, en donde se encuentra el Mercado de Abastos, se pueden citar como calles comerciales las de San Sebastián, Olivar, Magdalena, etc. pero sin que haya en ellas una concentración de actividades importante ni especialización (calzado y vestido, o mobiliario y complementos del hogar, por ejemplo).

La población de las urbanizaciones, con una alta tasa de motorización, está acostumbrada a comprar en los centros comerciales - de los que Colmenar tiene buenos ejemplos, por su calidad y número de tiendas-, ya que ir al centro de Colmenar Viejo, con su viario complicado y

pocas posibilidades de aparcamiento, no es una alternativa. Los que se desplazan fuera por motivo de trabajo –la mitad de la población ocupada- compra también en el comercio del lugar donde tiene su puesto de trabajo o, de paso, en Tres Cantos.

Es difícil de calcular pero posiblemente la mitad de la población que residen en el municipio trabaja fuera, porque no hay suficiente empleo y porque muchos siguen trabajando donde lo hacía antes del cambio de residencia. Esto supone una movilidad laboral agotadora, muchas horas al día en el coche o en algún medio de transporte colectivo, pérdida de sueño, de vida familiar y de tiempo para seguir formándose o, simplemente, para el ocio.

Conseguir aunar residencia y empleo, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población y, en el caso de algunos, para el cambio de trabajo, es el otro reto que tiene por delante el municipio y su Administración Local.

Crece la renta bruta media y disponible *per capita* pero sin embargo el municipio pierde posiciones en esos años pasando del puesto 32 al 28 en los municipios de la Comunidad de Madrid y del 95 al 91 respecto a España.

En 2019 la renta neta media por persona del municipio era de 14.898 €. La mayoría de la población (70.5%) cuenta con una renta media o alta –en la mayoría de los casos por encima de la renta media del municipio-, y el otro 29,5% tiene una renta baja y muy baja.

#### **4.6. PARQUE RESIDENCIAL**

La información para este capítulo procede del Censo de Población y Viviendas de 2011, el último disponible. El número de viviendas va a ser actualizado a partir de las licencias de construcción concedidas por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo en los últimos años.

##### **1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

El INE define *edificio* como construcción permanente e independiente, concebido para ser utilizado como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultura, etc.).

El número de edificios del municipio ha pasado de 7.018, en 1991, a 8.619 en 2011, con un incremento porcentual del 22,7%. Partiendo del Censo de 2011 vemos que con anterioridad a 1940 se habían construido el 1,3% de todos los edificios, de 1940 a 1980 otro 41,7% y el restante 57% después de 1980. Se trata de una edificación algo más joven que los valores medios de la región madrileña, en esta los edificios construidos antes de 1940 era el 2,6% y los posteriores a 1980 el 55,7%.

En 2011 la distribución de los edificios por plantas sobre rasante era la siguiente:

EDIFICIO POR NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE. COLMENAR VIEJO Y  
COMUNIDAD DE MADRID. 2011

PLANTAS	COLMENAR VIEJO		COMUNIDAD DE MADRID (%)
	Edificios	%	
1	2.134	25,0	21,6
2	4.467	52,3	42,3
3	1.379	16,1	15,9
4	496	5,9	6,4
5 y +	66	0,8	13,8
TOTAL	8.542	100,0	100,0

Fuente; Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Tres cuartas partes de los edificios de Colmenar Viejo cuentan con una o dos plantas (en el caso de la región madrileña no llega a dos tercios), por el contrario, con cuatro o más hay solamente un 6,7% de edificios frente al 20,2% de la Comunidad. En nuestro municipio predomina la edificación de baja altura con una dedicación mayoritaria para vivienda unifamiliar.

Si hablamos de las instalaciones con las que cuenta la edificación observaremos que el hecho de que en el municipio sea prioritaria la edificación de baja altura tiene mucho que ver con la presencia o no de alguna de esas instalaciones, como es el caso de la menor accesibilidad o de la poca frecuencia de los ascensores.

INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN. COLMENAR VIEJO Y COMUNIDAD DE MADRID  
2011 (%)

INSTALACIÓN	COLMENAR VIEJO	C. DE MADRID
Accesibilidad	15,54	24,04
Con ascensor	4,88	13,90
Con garaje	53,99	50,02
Con gas	56,98	67,16
Con agua corriente central	42,65	37,76

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Teniendo en cuenta la juventud del parque residencial de Colmenar Viejo no es de extrañar que en 2011 el 88,6% de los edificios se encontraban en buen estado, había un 10% en estado deficiente y el resto estaban en mal estado (76 edificios) o en ruinas (47 edificios). El 67,4% de estos últimos se habían construido antes de 1970 mientras que el 89% de los que estaban en

estado deficientes se habían levantado entre 1950 y 1990. Son situaciones que, en los años transcurridos desde 2011, se habrán resuelto con la desaparición de la mayoría de ellos.

Colmenar Viejo es un municipio eminentemente de carácter residencial unifamiliar, el tejido residencial colectivo se concentra en el casco antiguo y puntualmente en algunas zonas de los ensanches de la periferia, a excepción del sector de La Estación en donde sí se encuentra una concentración mayor de este uso; por su parte, el tejido residencial unifamiliar se asienta en la parte exterior del casco y en las áreas más recientes de desarrollo residencial. Esta gran presencia del uso residencial unifamiliar genera una gran variedad tipológica (adosados, pareados, comunitarios y aislada en hilera).

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

El INE clasifica las viviendas en principales (las habitadas todo el años o gran parte de él), secundarias (estacionales, de vacaciones) y vacías, las que no se encuentran en ninguna de las situaciones anteriores (viviendas que estaban en venta o alquiler en el momento de confeccionarse el Censo, en mal estado para ser habitada, retenida por litigio entre sus propietarios, etc.).

### EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS POR USO. COLMENAR VIEJO 2001 Y 2011 COMUNIDAD DE MADRID 2011

USO	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2001	2011	2011 (%)	2011 (%)
Principal	11.046	15.875	83,9	85,3
Secundaria	2.268	1.175	6,2	5,6
Vacías	3.135	1.880	9,9	9,1
TOTAL	16.449	18.925	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

La mayoría de las viviendas que hay en el municipio son principales y su número se ha incrementado, lo contrario de lo que ha ocurrido con la vivienda de temporada y las vacías. Del incremento de 4.829 unidades en esos años algo menos de la mitad (2.348) se debe al cambio de usos de las vivienda secundaria y vacía (se han convertido en vivienda principal). Sin embargo, Colmenar Viejo no es un municipio de veraneo tradicional por lo que muchas de las viviendas censadas como secundarias o vacías son, en realidad, la vivienda que han dejado en el casco antiguos las familias que se han trasladado a una nueva residencia de las construidas en los últimos años, y su reducción se puede deber al alquiler a los inmigrantes extranjeros llegados en la primera década del siglo.

Ahora vamos a centrarnos en las viviendas principales para conocer sus características, empezando por el régimen de tenencia:

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL COLMENAR VIEJO 2001 Y 2011, COMUNIDAD DE MADRID 2011

RÉGIMEN DE TENENCIA	COLMENAR VIEJO			C. MADRID
	2001	2011	2011 (%)	2011 (%)
Alquiler	1.790	3.560	22,4	17,4
Propiedad	8.809	11.625	73,3	76,8
Otra forma	447	690	4,3	5,8
TOTAL	11.046	15.875	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

En efecto, en la primera década del siglo la vivienda en alquiler se multiplica por dos, con un crecimiento porcentual mucho mayor que el experimentado por la vivienda en propiedad que es, en cualquier caso, la forma predominante de tenencia (tres de cada cuatro viviendas). En 2011 el alquiler tiene mayor presencia en el municipio que en la Comunidad de Madrid.

Se trata de una forma de tenencia que oscilara en el tiempo según lo haga la llegada de nuevos residentes, que toman esta opción como fórmula definitiva o en tránsito hacia la propiedad.

En cuanto a la superficie útil de la vivienda su tamaño se ha reducido un poco entre 2001 y 2011, pasando de 109,27 m<sup>2</sup> a 106,08 m<sup>2</sup>, como tamaño medio, valor, este último, superior al valor de la región: 90,79 m<sup>2</sup>, de nuevo por el mayor predominio en el municipio de la vivienda unifamiliar.

VIVIENDAS SEGÚN SUPERFICIE UTIL. COLMENAR VIEJO Y COMUNIDAD DE MADRID 2011

TAMAÑO (m <sup>2</sup> )	COLMENAR VIEJO		C. DE MADRID
	Viviendas	%	%
< 60	2.045	12,9	23,0
60-90	6.955	43,8	46,8
90-120	3.490	22,0	17,0
120-180	1.900	12,0	8,0
>180	1.485	9,4	5,1
TOTAL	15.875	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

En el municipio la proporción de viviendas de más de 90 metros cuadrados era, en 2011, el 43,4%, valor que desciende en la región madrileña al 30%, lo que explica el mayor tamaño medio de la vivienda de Colmenar. Hay que señalar que en ese año en el municipio hay solo unas 300 viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup>, situadas en el casco antiguo de la población.

Si se cruza el tamaño útil de la vivienda con el tamaño de los hogares se observa que hay 545 viviendas con menos de 60 m<sup>2</sup> en las que vivían hogares formados por 4 o más personas. Es posible que en algunas de estas viviendas, si en la actualidad se sigue dando esta posibilidad, se puedan producir situaciones de hacinamiento de las que tendrán conocimiento, seguramente, los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Colmenar Viejo.

Por otra parte, al cruzar nacionalidad con tamaño de la vivienda se obtiene que si todos los miembros del hogar son españoles este tipo de hogar se distribuyen entre todos los tamaños de vivienda de manera regular; por el contrario, si hay algún extranjero en el hogar el 85,5% de los casos se localiza en viviendas con menos de 90 m<sup>2</sup>.

Por último, veamos cual es el año de construcción de las viviendas:

#### AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE COLMENAR VIEJO

AÑO	VIVIENDAS
<1960	885
1961-1970	1.665
1971-1980	4.485
1981-1990	2.260
1991-2001	3.930
2002-2007	1.085
2008	790
2009	460
2010	30
2011	30
2002-2011	2.395
TOTAL	15.620 (*)

(\*) Al ser el Censo de 2011 de carácter muestral puede contener errores elevados de muestreo, por eso esta cifra no coincide con la del cuadro anterior.

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Los años de intensa construcción de viviendas son entre 1971 y 2001, en los que se concentra el 68,3% del parque residencial; en la primera década de este siglo se reduce la construcción y entre 2002 y 2007 se construye una media de 217 viviendas al año. En 2008 se construyen 790 unidades, quizá como previsión ante la situación de crisis en el sector que se produce a partir de ese año. La caída se observa en 2009 y en los dos años siguientes solo se construyen 30 viviendas por año.

Las licencias de obra concedidas por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo para la construcción de viviendas, en los últimos años, actualiza esta información.

### 3. VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

La evolución de la solicitud de viviendas y las viviendas concedidas entre 2013 y 2021 ha sido la siguiente:

Solicitudes y Viviendas										
MATERIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<input type="checkbox"/> <b>L.O.C.P.</b>	<b>154</b>	<b>46</b>	<b>904</b>	<b>1111</b>	<b>1405</b>	<b>1321</b>	<b>918</b>	<b>1997</b>	<b>2093</b>	
Nº SOLICITUDES	39	18	57	101	104	106	134	154	171	
Nº CONCEDIDAS	31	12	51	89	64	68	112	117	122	
Nº PENDIENTES	0	4	2	8	35	37	19	31	48	
Nº VIV. SOLICITADAS	42	6	398	457	604	555	314	848	876	
Nº VIV. CONCEDIDAS	42	5	396	456	416	408	265	549	443	
Nº VIV. PENDIENTES	0	1	0	0	182	147	74	298	433	
<input type="checkbox"/> <b>L.P.O.</b>	<b>246</b>	<b>384</b>	<b>468</b>	<b>454</b>	<b>324</b>	<b>460</b>	<b>622</b>	<b>767</b>	<b>972</b>	
Nº SOLICITUDES	21	19	24	24	26	29	47	57	53	
Nº CONCEDIDAS	21	19	21	22	18	22	46	52	47	
Nº PENDIENTES	0	0	2	2	8	6	1	4	6	
Nº VIV. SOLICITADAS	102	173	211	203	136	202	264	327	433	
Nº VIV. CONCEDIDAS	102	173	210	202	74	184	264	318	396	
Nº VIV. PENDIENTES	0	0	0	1	62	17	0	9	37	
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>430</b>	<b>1372</b>	<b>1565</b>	<b>1729</b>	<b>1781</b>	<b>1540</b>	<b>2764</b>	<b>3065</b>	

Fuente: Concejalía de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, 2022

El año con menos viviendas concedidas con licencia de obra con proyecto (LOCP) ha sido 2014 (solo 5), a partir de ese momento se produce un aumento muy importante, con una media para el período 2015-2021 de 419 viviendas al año. El tamaño de las promociones oscila entre 2,4 viviendas por licencia y 7,8.

Las licencias de primera ocupación (LPO) han tenido una oscilación mayor pero, a partir de 2017, se observa un aumento continuo que multiplica las viviendas concedidas en ese años (74) por algo más de cinco veces (396 en 2021). La media de viviendas por promoción oscila entre 4 y 10.

Son licencias para pequeñas promociones o, incluso, para una sola vivienda unifamiliar, el tipo predominante en el municipio.

#### COLMENAR VIEJO. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO DE LICENCIA 2013-2021

AÑO	LOCP	LPO	TOTAL
2013	42	102	144
2014	5	173	178
2015	396	210	606
2016	456	202	658
2017	416	74	490

2018	408	184	592
2019	265	264	529
2020	549	318	867
2021	443	396	839

Fuente: Concejalía de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, 2022

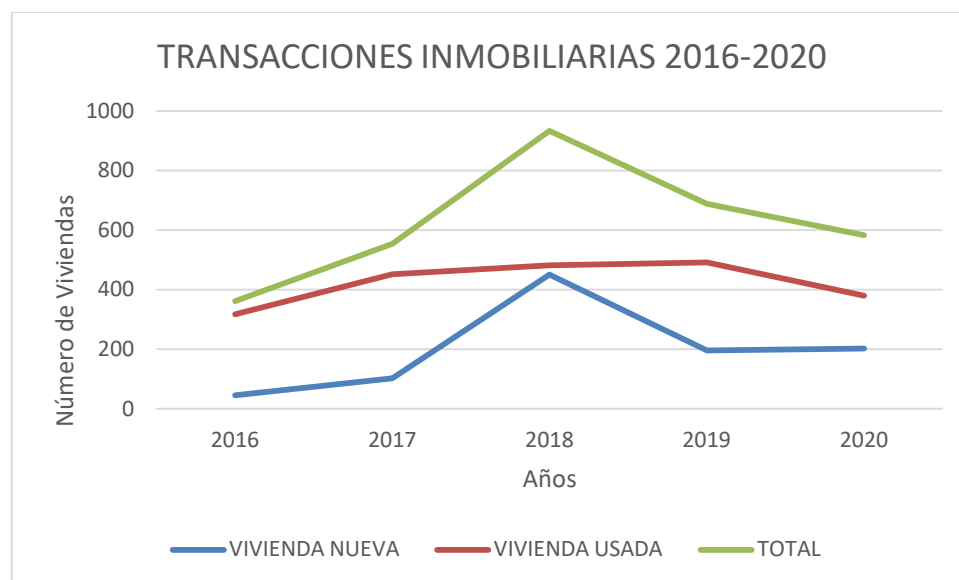
Desde 2013 se ha producido un aumento muy importante en la concesión de licencias para vivienda, en ese año y el siguiente no se superan las 200 viviendas (se está en los últimos años de la crisis económica de 2008), mientras que en 2020 y 2021 se conceden licencias para entre 800 y 900 viviendas en cada año. No parece que la pandemia del COVID 19 haya frenado en esos dos años la buena evolución del mercado residencial del municipio.

#### 4. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN LOS ULTIMOS AÑOS

Las transacciones inmobiliarias entre 2016 y 2020, según se trate de vivienda nueva o vivienda usada, ha evolucionado de la siguiente manera:

##### EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN COLMENAR VIEJO. 2016-2020

AÑO	VIV. NUEVA	VIV. USADA	TOTAL
2016	45	317	362
2017	102	452	554
2018	451	482	933
2019	196	492	688
2020	203	380	583



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2022 con datos del Ministerio de Fomento.

- Las transacciones de viviendas usadas son, en esos años, superiores a las de viviendas nuevas (más del doble).

- En 2018 las transacciones de vivienda nueva alcanzan el máximo (451 unidades), en 2019 y 2020 se reducen a menos de la mitad (203 unidades en este último año).
- Si en 2020 no se observa un retroceso en el número de viviendas para las que se concede licencia, en las transacciones si se observa un retroceso con respecto a 2019.

#### **4.7. DIAGNOSTICO SOBRE EL PARQUE RESIDENCIAL**

La edificación de Colmenar Viejo es relativamente joven, el 57% de los edificios se ha construido después de 1980 y apenas hay edificios anteriores a 1940 (1,3%). Tres cuartas partes cuentan con una o dos plantas, es decir, predomina la edificación de baja altura con una dedicación mayoritaria para vivienda unifamiliar. Este hecho tiene mucho que ver con la presencia o no de alguna de las instalaciones habituales en los edificios, como es el caso de la menor accesibilidad o de la poca frecuencia de los ascensores.

Colmenar Viejo es un municipio eminentemente de carácter residencial unifamiliar, el tejido residencial colectivo se concentra en el casco antiguo y puntualmente en algunas zonas de los ensanches de la periferia, a excepción del sector de La Estación en donde sí se encuentra una concentración mayor de este uso; por su parte, el tejido residencial unifamiliar se asienta en la parte exterior del casco y en las áreas más recientes de desarrollo residencial. Esta gran presencia del uso residencial unifamiliar genera una gran variedad tipológica (adosados, pareados, comunitarios o aislada en hilera).

Teniendo en cuenta la juventud del parque residencial no es de extrañar que en 2011 el 88,6% de los edificios se encontraba en buen estado, había un 10% en estado deficiente y el resto estaban en mal estado (76 edificios) o en ruinas (47 edificios)., situaciones que en los años transcurridos desde 2011 se habrán resuelto.

La mayoría de las viviendas que hay en el municipio son principales y su número se ha incrementado, lo contrario de lo que ha ocurrido con la vivienda de temporada y las vacías. Del incremento de 4.829 unidades en esos años (2001-2011) algo menos de la mitad (2.348) se debe al cambio de usos de las vivienda secundaria y vacía (se han convertido en vivienda principal). Sin embargo, Colmenar Viejo no es un municipio de veraneo tradicional por lo que muchas de las viviendas censadas como secundarias o vacías son, en realidad, la vivienda que han dejado en el casco antiguos las familias que se han trasladado a una nueva residencia en el municipio, y su reducción se puede deber al alquiler a los inmigrantes extranjeros llegados en los primeros años del siglo.

En efecto, en la primera década del siglo la vivienda principal en alquiler se multiplica por dos, con un crecimiento porcentual mucho mayor que el experimentado por la vivienda en propiedad que es, en cualquier caso, la forma predominante de tenencia (tres de cada cuatro viviendas).

En cuanto a la superficie útil de la vivienda su tamaño medio era, en 2011, de 106,08 m<sup>2</sup>, valor superior al de la región madrileña: 90,79 m<sup>2</sup>, por el mayor predominio en el municipio de la vivienda unifamiliar. En Colmenar la proporción de viviendas con más de 90 metros cuadrados era, en 2011, el 43,4%, valor que desciende en la región madrileña al 30%, lo que explica el mayor tamaño medio de la vivienda del municipio. Hay que señalar que en Colmenar Viejo en ese año hay pocas viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup>.

Desde 2013 se ha producido un aumento muy importante en la concesión de licencias para vivienda, en ese año y el siguiente no se superan las 200 unidades (se está en los últimos años de la crisis económica de 2008), mientras que en 2020 y 2021 se solicitan licencias de primera ocupación para una media de 380 viviendas en cada año.

Por último, hay que señalar que las transacciones de viviendas usadas han sido, en los últimos años, superior a las de viviendas nuevas (más del doble).

#### **4.8. DOTACIONES COMUNITARIAS**

La temática del equipamiento comunitario es de una gran complejidad. El equipamiento constituye un elemento fundamental e indelible de la aglomeración humana a la que llamamos ciudad; en buena medida contribuye a justificar ese traspaso terminológico al ayudar a transformar la simple yuxtaposición de personas en convivencia de actividades, movimientos e intereses.

El análisis de la dotación comunitaria de una ciudad plantea una serie de interrogantes en cuanto a la metodología más idónea para un buen entendimiento de la misma, así como para la determinación de los niveles de prestación de servicio contrastados con los de satisfacción de los usuarios, que vamos a intentar medir con una batería de estándares confirmados por la práctica urbanística.

Desde el punto de vista de los aspectos cualitativos de las dotaciones debe mencionarse el tema de los desplazamientos que generan y, en consecuencia, la importancia de las distancias vivienda-equipamiento, en función de los radios óptimos según los distintos tipos y niveles de dotación, muy especialmente para algunos colectivos (primeras edades escolares y personas mayores). La mala distribución del equipamiento en el tejido urbano, la tendencia a concentrarlo en algunas zonas dejando otras con menos dotaciones, crea desplazamientos innecesarios que con frecuencia se resuelven con el transporte privado, ayudando a congestionar el tráfico.

Por último, hay que señalar el papel que tienen los equipamientos como elementos estructurantes de la ciudad. La localización de las dotaciones puede ejercer una acción

vertebradora, creando hitos urbanos, focos y líneas de actividad especialmente interesantes. Las actuaciones futuras deben de partir de la estructura existente, corrigiéndola o potenciándola.

Las fuentes para redactar este capítulo son el Ayuntamiento de Colmenar Viejo -las entrevistas realizadas a Concejales de dicho Ayuntamiento- y las páginas web de distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid.

Los equipamientos que vamos a estudiar son: educación, sanidad, bienestar social, cultura y ocio, deporte, religioso, zonas verdes y espacios públicos y servicios básicos.

En el análisis se aborda la evolución de la población potencial demandante de los equipamientos, en especial en las dotaciones relacionadas con las edades de demanda escolar y con la población mayor. Tras ello se inventariará el equipamiento existente señalando la diferencia entre público y privado. Únicamente para el equipamiento público se evaluarán los déficits o superávits por aplicación de los estándares urbanísticos correspondientes.

Por último, se va a señalar si las previsiones de las administraciones pueden paliar el déficit y si se cuenta con los suelos necesarios para ello. En caso de no ser así, se adelantarán propuestas para nuevas dotaciones y donde situarlas, siempre en función de los suelos disponibles.

#### 4.8.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE

Vamos a comenzar estudiando la evolución de la población de demanda escolar entre los años 2020 y 2021:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COLMENAR VIEJO EN EDAD ESCOLAR  
2020-2021

EDADES	2020	2021
<b>0-2</b>	<b>1.605</b>	<b>1.537</b>
3-5	1.834	1.823
6-11	3.717	3.772
<b>3-11</b>	<b>5.551</b>	<b>5.595</b>
12-15	2.437	2.506
16-17	1.152	1.186
<b>12-17</b>	<b>3.589</b>	<b>3.692</b>

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2020 y 2021, INE y elaboración propia

La reducción de la base de la pirámide de edades, de la que ya se ha hablado en el Capítulo dedicado al estudio de la población, se observa en el grupo de edad 0-2 años (Educación

Infantil de 1º Ciclo), y en el de 3-5 años (Educación Infantil 2º Ciclo); en el resto de niveles educativo –Primaria (6-11 años), ESO (12-15 años) y Bachillerato (16-17 años)-, la población experimenta moderados aumentos.

Sin embargo, de persistir la reducción en las primeras edades, en pocos años esta llegaría a la Primaria y Secundaria con el consiguiente descenso en la demanda de plazas escolares. En cualquier caso, todo dependerá de los desarrollos urbanísticos con que cuenta el municipio y del consiguiente crecimiento de la población.

La evolución reciente queda refrendada al observar la evolución de la matrícula en los Centros de Educación Infantil de 1º Ciclo y Primaria (CEIP) en los cursos 2020-2021 y 2021-2022:

MATRICULA EN LOS CEIP PUBLICOS DE COLMENAR VIEJO. CURSOS 2020-2021 Y 2021-2022

CURSO	EI 2º C	PRIMARIA
2020-2021	1.323	2.766
2021-2022	1.312	2.802

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, 2022 y elaboración propia

La matrícula ha descendido ligeramente en Educación Infantil de 2º Ciclo y crece en Primaria. Obsérvese que la población que corresponde a esos dos niveles educativos es mayor que la matrícula en los centros públicos, la diferencia estudia en los centros privados concertados que hay en el municipio o fuera de él.

#### 1.1 Descripción del equipamiento existente

El sistema educativo comprende la educación infantil, la enseñanza escolar y la enseñanza universitaria. En este apartado se va a tratar de las dos primeras con datos proporcionados por la Concejalía de Educación del Ayuntamiento de Colmenar Viejo (2021-2022), y la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Se da la superficie de parcela de los centros públicos que procede del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento.

##### - Educación Infantil de Primer Ciclo (0-2 años)

El equipamiento público está constituido por cinco Escuelas Infantiles: El Almendro y Los Arcos, dependientes de la Comunidad de Madrid, y Los Enebros (2.571 m<sup>2</sup>) y Los Puertos, del Ayuntamiento de Colmenar Viejo. Hay una Casas de Niños municipal y la Escuela de Educación Infantil Cabo Idoia Rodríguez Bujan, que depende del Ministerio de Defensa.

El equipamiento privado está formado por ocho centros: Arco Iris, Chulin, Colorines, Garabatos, La Casita Verde, Las Cuatro Estaciones, Luna Lunera y Pececitos Santa Teresa. Los colegios privados concertados Peñalvento y Zurbarán también cuentan con Educación Infantil de 1º Ciclo.

##### - Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria

Los CEIP públicos son los nueve siguientes: Ángel León, Antonio Machado (10.082 m<sup>2</sup>), Federico García Lorca (7.950 m<sup>2</sup>), Fuensanta (14.076 m<sup>2</sup>), Héroes 2 de Mayo, San Andrés (9.000 m<sup>2</sup>), Soledad Sainz (2.120 m<sup>2</sup>), Tirso de Molina (3.070 m<sup>2</sup>) y Virgen de los Remedios (3.557 m<sup>2</sup>).

Los colegios privados concertados Peñalvento (40.000 m<sup>2</sup> de suelo) y Zurbarán también ofertan Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria.

- Educación Secundaria

Los Institutos de Enseñanza Secundaria (IES) públicos son tres: Ángel Corella (20.000 m<sup>2</sup> de suelo), Marqués de Santillana (10.000 m<sup>2</sup> de suelo) y Rosa Chacel. (20.000 m<sup>2</sup> de suelo). Imparten la ESO y el Bachillerato y el IES Ángel Corella también FP (Administración y Gestión, Electrónica y Electricidad e Informática y Comunicación).

Los privados concertados que imparten estos niveles son tres: Peñalvento, Zurbarán y EFA Valdemilanos, este último dedicado a la Formación Profesional (especialidades de Sanidad y Servicios socioculturales y a la comunidad). Acadef FP Colmenar es un centro privado con Formación Profesional de grado superior (Actividades Físicas y Deportivas).

- Otros centros de enseñanza

- Colegio de Educación Especial Miguel Hernández de la Comunidad de Madrid (4.131 m<sup>2</sup>). Imparte Educación Básica Obligatoria, Educación Infantil Especial y Programa de Transición a la Vida Adulta. Es de carácter comarcal: Colmenar, Soto del Real, Manzanares, Tres Cantos, El Boalo y Miraflores. Los estudiantes permanecen en el centro hasta los 21 años.
- Centro Comarcal de Educación de Personas Adultas de la Comunidad de Madrid. Imparte idiomas, cursos técnico profesional, cursos a distancia soporte telemático (Aula Mentor), enseñanza inicial básica para personas adultas, español para extranjeros y la ESO para personas adultas. Muy utilizado por población extranjera y por jóvenes que abandonaron los estudios.
- CAREA (Centro de Actividades Recreativas de Expresión Artística). Escuela municipal de música y teatro.
- Centro de Atención Educativa a Menores (PAEM). Se ubica en la calle Muralla 1 (detrás del Centro Cultural Pablo Neruda). Su función es la de apoyo escolar a chicos con riesgo educativo y social, además de intervención de tiempo libre: talleres de cocina, arreglo de bicicletas, alguna excursión. Tiene también el Programa "Acompañados" para chavales absentistas o que expulsan de los IES, a los que se les ofrece un cierto número de actividades.

Hay que señalar que en el municipio se encuentra el Equipo de Orientación Educativa y Psicológica de la Comunidad de Madrid (c. Carlos Aragón Cancela 5), que abarca el área territorial Madrid Norte, y un Servicio Psicopedagógico Municipal (Pl. Eugenio Carrasco 1).

Este equipamiento se completa con un cierto número de academias privadas de idiomas, conducir, etc.

## 1.2 Necesidades dotacionales

Según la LOGSE la ratio en Educación Infantil de 2º Ciclo y en Primaria es de 25 alumnos por grupo, de 30 en la ESO y de 35 en el Bachillerato. Los centros pueden cambiar estas ratios según sea mayor o menor la demanda de plazas. Si nos atenemos a las ratios de la LOGSE, en el curso 2021-2022 los grupos por nivel de estudio, las plazas y la matrícula en los centros han sido los siguiente:

### GRUPOS, PLAZAS Y MATRICULA POR NIVEL DE ESTUDIO. ENSEÑANZA PÚBLICA Y PRIVADA. CURSO 2021-2022

NIVEL	PUBLICO			PRIVADO		
	Grupos	Plazas	Matricula	Grupos	Plazas	Matricula
El 2º Ciclo	56	1.400	1.327	14	350	295
Primaria	113	2.825	2.816	30	750	679
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>4.225</b>	<b>4.143</b>	<b>44</b>	<b>1.100</b>	<b>974</b>
ESO	67	2.010	1.862	20	600	506
Bachillerato	21	735	647	8	280	165
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>2.745</b>	<b>2.509</b>	<b>28</b>	<b>880</b>	<b>671</b>

Fuente: Concejalía de Enseñanza del Ayuntamiento de Colmenar Viejo y elaboración propia

En la enseñanza pública existe un cierto sobrante de plazas que es mínimo en los CEIP, en los que la ocupación es del 98%, y algo más holgado en la Secundaria, con una ocupación del 91,4%. En los dos centros privados la ocupación es menor: 88,5% en Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria y 76,3% en Secundaria.

El Ayuntamiento ha cedido a la Comunidad de Madrid dos parcelas en el sector de Adelfillas, una para la construcción de un Escuela de Educación Infantil y la otra para un Colegio de Primaria. Por la zona de la Estación también se ha cedido una parcela para un centro de Secundaria en la calle Orient Express.

La Casa de Niños municipal tenía su función como centro rural en el que las madres dejaban a sus hijos cuando iban a trabajar, pero en la actualidad ha perdido ese sentido. Por eso el Ayuntamiento está haciendo obras (en las cocinas) lo que permitirá la ampliación de horarios y que funcione como Escuela Infantil.

En las primeras edades (cohorte 0-4 años) hay menos niños que el grupo 5-9 años, como ya hemos dicho, y eso se refleja en el hecho de que en algún aula se ha bajado la ratio de 25 a 20

alumnos. Sin embargo, durante el curso, continuamente se matriculan niños de familias que vienen a vivir a Colmenar, es una entrada constante que llena los huecos en las aulas.

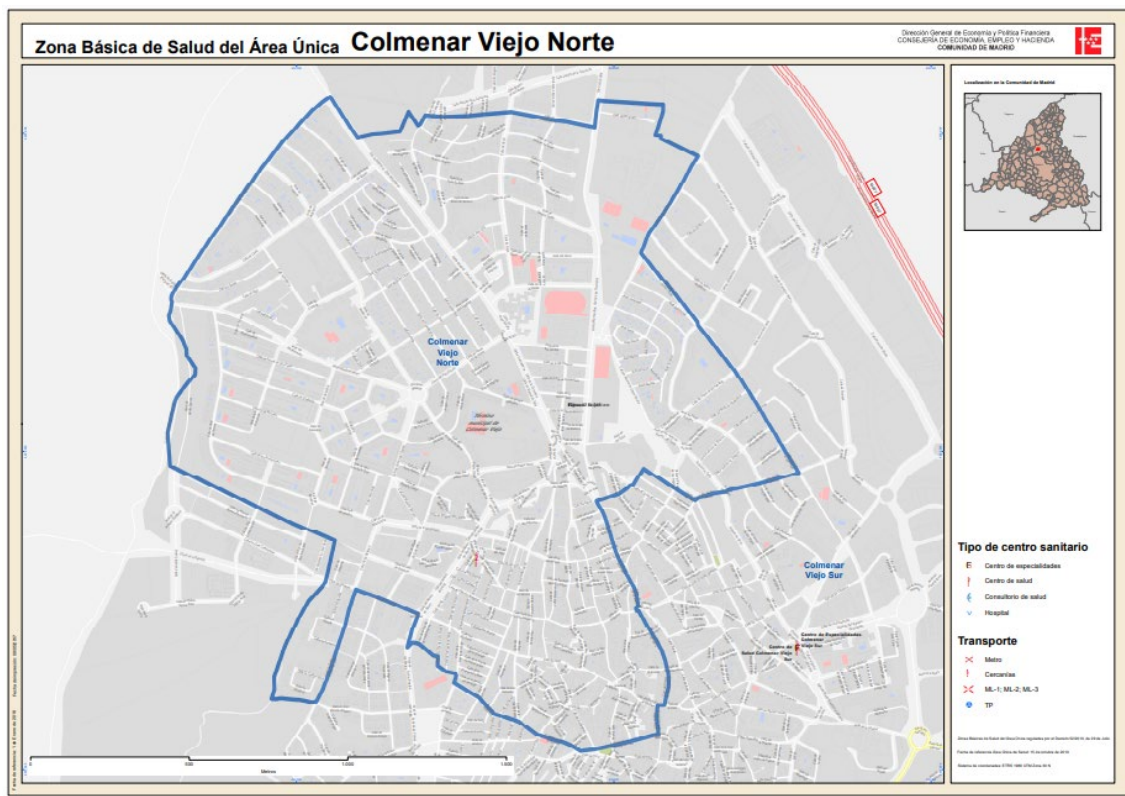
La presión se nota en algún centro concreto como en el Colegio Federico García Lorca, porque se está construyendo mucho por la zona paralela a la Autovía y hacia el Norte (de ahí la importancia del nuevo Colegio de Adelfillas, que va a descongestionar la zona Este del casco urbano, en plena expansión). Y lo mismo va a ocurrir con las zonas donde se encuentran los Colegios Fuensanta y Héroes del 2 de Mayo, que son zonas de desarrollo urbanístico. La impresión que se tiene en la Concejalía de Educación es que va más rápido la entrega de viviendas de las nuevas ampliaciones urbanas que la construcción de dotaciones; de hecho, los CEIP con que cuenta el municipio tienen ya cinco o más años.

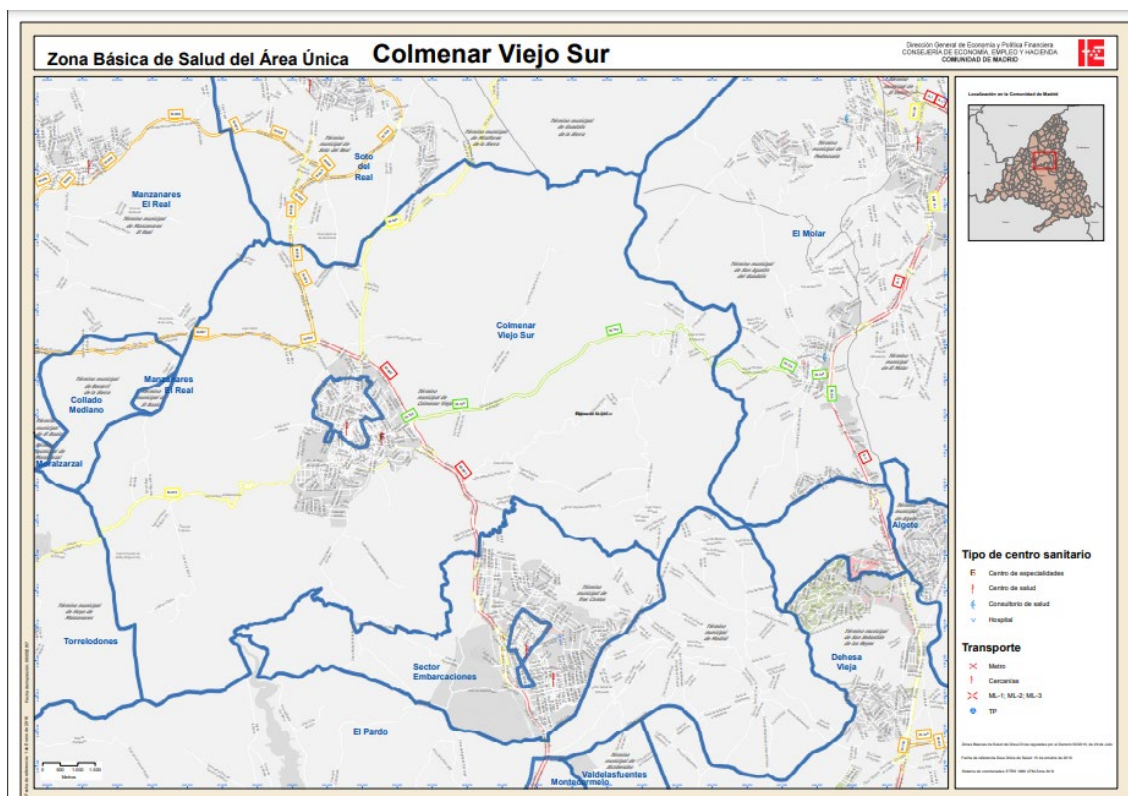
Pensando más en el futuro harían falta dos Escuelas Infantiles y otro Colegio de Primaria, además del de Adelfillas, a construir por la zona de las vías pecuarias.

#### 4.8.2. EQUIPAMIENTO SANITARIO

La Comunidad de Madrid está constituida como un Área Sanitaria única dividida en diferentes Zonas Básicas de Salud (ZBS). La Zona Básica de Salud es la delimitación geográfica sanitaria básica que sirve de referencia para la planificación y organización del trabajo de los Equipos de Atención Primaria, conjunto de profesionales sanitarios y no sanitarios que, en esencia, tienen a su cargo la atención de la población.

En el caso de Colmenar Viejo hay dos Zonas Básicas de Salud: la Norte y la Sur:





## 2.1 Descripción del equipamiento existente

- Centro de Salud de la ZBS Norte (Pl. de los Ríos 1). Cuenta con 12 médicos de Atención Primaria, 3 pediatras, 2 odontólogos, 2 higienistas dentales, 11 enfermeras y 1 auxiliar de clínica, así como con 1 matrona.
- Centro de Salud de la ZBS Sur (c. Dr. Cecilio de la Morena Arranz 3). Dispone de 11 médicos de Atención Primaria, 5 pediatras, 8 enfermeras y 2 auxiliares de clínica. También cuenta con 1 matrona, 3 fisioterapeutas y un servicio de radiología. En este Centro se sitúan las Urgencias de Atención Primaria
- Centro Integral de Salud de Especialidades Periférico Colmenar Viejo Sur (c. Cecilio de La Morena Arranz 3). Ocupa el primer piso del Centro de Salud Sur, en donde se encuentran también los especialistas de salud mental.
- Servicio Municipal de transporte sanitario no urgente (Ctra. A Hoyos de Manzanares 20).
- Cruz Roja (c. Alto Eugenio 4)

La elección hospitalaria es libre en la Comunidad de Madrid. Los hospitales más frecuentados por la población del municipio son La Paz y el Carlos III.

Este equipamiento se completa con una serie de clínicas privadas, consultar de médicos, psicólogos y fisioterapeutas, 30 farmacias además de parafarmacias y herbolarios.

## 2.2 Necesidades dotacionales

El Real Decreto 137/1984, del Ministerio de Sanidad define las estructuras básicas de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 25.000 habitantes. Se suele considerar que en el medio urbano debe de haber un Centro de Salud por cada 20.000-25.000 habitantes.

Colmenar Viejo, con sus dos Centros de Salud y su población (52.500 habitantes a comienzo de 2021), se encuentra en el límite estándar aconsejado. Por eso parece razonable prever suelo para la construcción de un nuevo Centro de Salud si la población del municipio sigue creciendo.

El libro “La ciudad de los ciudadanos” (Agustín Hernández Aja y otros, Ministerio de Fomento, 1997), aporta el suelo necesario para los Centros de Salud establecidos por el Ministerio de Sanidad y Consumo en su “Guía de programación y diseño de Centros de Salud”.

PAREMETROS	20.000 HAB	24.000 HAB
M <sup>2</sup> /hab máximo	0,074	0,070
M <sup>2</sup> /hab mínimo	0,083	0,078

En el caso de los 20.000 habitantes la superficie oscilaría entre 1.480 y 1.660 m<sup>2</sup>, en el caso de los 24.000 habitantes estaríamos entre 1.680 y 1.872 m<sup>2</sup>.

#### **4.8.3. EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL**

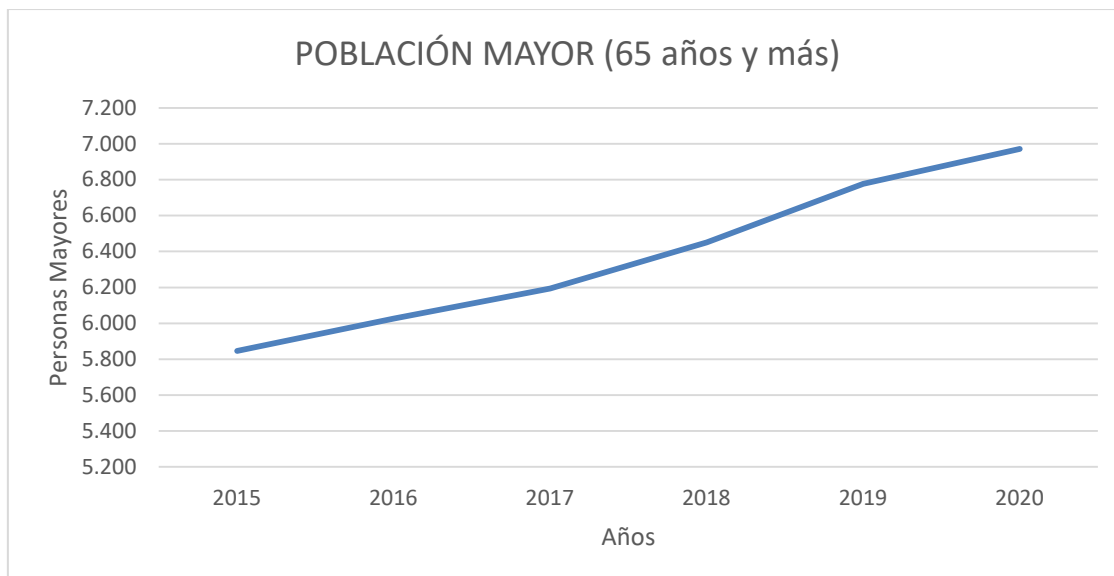
El equipamiento aquí tratado es complementario del sanitario en la medida que incluye Residencias de Ancianos, Centros de Día o centros ocupacionales para discapacitados, en los que a veces se presta atención médica, y se relaciona también con el equipamiento educativo y cultural.

La aparición de este tipo de dotaciones hay que situarla en los procesos de transformación que se dan con la industrialización y el asentamiento masivo de población en los núcleos urbanos. La generalización de la enseñanza a todas las clases sociales (generalización experimentada también por la sanidad) y su obligatoriedad, las vacaciones y el descanso del fin de semana, son necesidades que se producen en función de los nuevos ritmos y procesos de trabajo -no hay que olvidar la progresiva incorporación de la mujer al mercado laboral-, junto con el aumento del consumo y su diversificación.

La incidencia de estos cambios en la estructura familiar fomenta la familia nuclear. El anciano pierde su rol de transmisor de cultura e instrucción a la siguiente generación y la condición de jubilado le desliga de su relación con el proceso productivo. Algunas personas mayores –sobre todo mujeres ancianas, por su mayor esperanza de vida- pueden rondar la pobreza al vivir de unas pensiones muy escasas, necesitando de la ayuda de los servicios sociales.

Buena parte del apoyo a los grupos más necesitados, que antes estaba en manos de la familia, pasa a ser tutelado por instituciones de la administración en la medida en que sus costes sólo pueden ser sufragados por el erario público. La iniciativa privada cubre, en parte, las parcelas más rentables -residencias de ancianos o centros de día-, y otras quedan en manos de organizaciones sin ánimo de lucro subvencionadas por la administración.

Por ser las personas mayores uno de los colectivos a los que va dedicada una parte sustancial de las dotaciones de bienestar social parece necesaria recordar como su número ha ido creciendo en los últimos años, incluso si la estructura de edades del municipio sigue siendo relativamente joven.



Entre 2015 y 2021 se ha pasado de 5.846 personas de 65 años y más edad a 7.048, con un incremento del 20,6%.

### 3.1 Descripción del equipamiento existente

#### \* Servicios Sociales

- Servicios Sociales Municipales (c. Carlos Aragón Cancela 5).
- Punto Municipal de Violencia de Genero (c. Isla del Rey 3).

#### \* Personas mayores

- Residencia de Ancianos de la Comunidad de Madrid (Av. de los Remedios 28). Centro especializado destinado a personas mayores que no pueden vivir en su entorno habitual en razón de su nivel de dependencia o por su perfil social y económico. Dispone de Centro de Día para personas dependientes. Construido en 1985 cuenta con 46.886 m<sup>2</sup> de parcela, 34.067 m<sup>2</sup> construidos y 350 plazas.
- Residencia y Centro de Día Amavir (c. de la Mosquilona 65). Privada, Inaugurada en 2005. dispone de 148 plazas individuales, 32 dobles y 40 en el Centro de Día, de ellas 63 están concertadas con la Comunidad de Madrid.
- Residencia Santa Teresa Atención Geriátrica SL (c. Isabel la Católica 5). Privada.
- Residencia Ntra. Sr. de la Soledad y del Carmen (c. de la Soledad 52), privado dependiente de la Fundación Basílica de Colmenar Viejo, concertado con los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. Dispone de 81 plazas en habitaciones dobles e individuales. Atendida por las religiosas Misioneras Hijas del Calvario.
- Residencia Tercera Edad Ntra. Sra. de los Remedios SI (Av. de Andalucía 4). Privada.

- Centro Residencial Colmenar Viejo. Residencia para mayores, Centro de Día y cuidados a domicilio, del Grupo Sanitas (Paseo de la Magdalena s/n). Habitaciones individuales y dobles, estancias permanentes y temporales. Cuenta con 154 plazas.
- Residencia para mayores Los Gladiolos (c. de los Gladiolos 5, Colonia San Crispín). Centro privado, cuenta con 74 plazas individuales y compartidas.
- Residencia Tercera Edad Ademar. (c. Hortensia 2). Privada cuenta con 23 plazas.
- Residencia Valdeluz (c. Ntra. Sra. De Guadalupe 2). Privada cuenta con 150 plazas para válidos y asistidos.
- Centro de mayores del Ayuntamiento de Colmenar Viejo (c Paraguay s/n). Tiene cafetería y peluquería, aula para hacer yoga, jardines, etc.
- Centro de mayores del Ayuntamiento de Colmenar (c. Retama 10). Está en el centro pero no cuenta con condiciones para su uso por personas mayores (escaleras, etc.). Sin embargo, por su ubicación, es el más utilizado. Tiene una capacidad para 100-120 personas.
- Centro Social El Vivero del Ayuntamiento de Colmenar Viejo (Av. de los Remedios 22). Con cafetería y espacios para jugar a las cartas.

\* Equipamiento para niños y adolescentes

- Residencia para menores Las Azaleas, dependiente de la Comunidad de Madrid (c. del Prado de las Azaleas 3).

\* Población discapacitada

- ASPRODICO. Asociación pro discapacitados y centro de atención temprana para niños y jóvenes de 0 a 18 años (c. Batanes 4). Asociación privada con apoyo de la Comunidad de Madrid. Cuenta con fisioterapia, logopedia, terapia de juegos, etc.
- Grupo Envera (Carretera a Miraflores 38). Grupo privado con apoyo de la Comunidad de Madrid. Dispone de Residencia con Centro Ocupacional para personas con discapacidad intelectual en proceso de envejecimiento prematuro y Centro de Día. Empieza a funcionar en 1990 y cuenta con 27.023 m<sup>2</sup> de parcela y 9.108 construidos.

\* Otros colectivos

- Centro de Atención Integral de Drogodependencias (Ctra. De Hoyos de Manzanares 20). Este CAID forma parte de la Red Asistencial de la Subdirección General de Actuación en Adicciones (SGAA) de la Comunidad de Madrid, autorizado como Centro Especializado para la atención y prevención de drogodependencias.

Es un servicio público y gratuito que atiende asistencialmente a las siguientes poblaciones: Colmenar Viejo, El Boalo (Cerceda y Mataelpino), Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra, Soto del Real y Tres Cantos. El acceso es directo con el único requisito de residir en la zona indicada.

### 3.2 Necesidades dotacionales

Si nos centramos en las dotaciones para las personas mayores, las más frecuentes en el municipio, observamos cómo hay un número considerable de Residencias para este colectivo, algunos Centros de Día y Hogares para la Tercera Edad, algunos públicos (Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Colmenar Viejo) y otras privadas, con un número importante de

plazas por la cercanía del municipio con la capital, porque muchos de los residentes proceden de la región madrileña, sobre todo en el caso de las residencias públicas o subvencionadas.

El libro “La ciudad de los Ciudadanos” establece distintos escalones urbanos, Colmenar Viejo estaría dentro del escalón barrio-ciudad, comprendido entre los 20.000 y los 50.000 habitantes, con un aprovechamiento de tejido residencial de 1 m<sup>2</sup>c/1 m<sup>2</sup>s, que corresponde a vivienda unifamiliar y edificación de baja altura. En cuanto a la demografía, el municipio tendría una población sostenible, es decir, en el entorno del 14,8% de personas de 65 años y más edad (Colmenar Viejo tenía en 2021 el 13,4% de su población en esas edades).

En este estudio se señala que para una residencia de ancianos serían necesarios 0,260 metros cuadrados por habitante, tanto de suelo como construidos. En el caso de Colmenar Viejo harían falta 13.650 m<sup>2</sup>, superficie que queda cubierta de manera suficiente por la Residencia de la Comunidad de Madrid (46.886 m<sup>2</sup> de suelo y 34.067 m<sup>2</sup> construidos).

Por otra parte, se considera que la población atendida por este tipo de dotación debería ser, al menos, el 6% de la población de 65 años y más edad, que, en el caso de Colmenar Viejo, es de 423 personas, cifra superada ampliamente por la oferta existente (más de 1.000), si bien es verdad que no todos los usuarios de las Residencias que hay en el municipio proceden del mismo.

Si se quiere dejar suelo para una nueva dotación, se adelantan los estándares que tendría que tener una Residencia: 3,5 camas por cada 100 usuarios de 65 años y más edad, con 50 m<sup>2</sup> construidos por cama y 1,75 m<sup>2</sup> construidos por usuario.

Otras necesidades detectadas son las siguientes:

- Servicios Sociales Municipales. El espacio que ocupan en el Edificio de La Estación se ha quedado superado por el aumento de las necesidades, además, se trata de un espacio poco funcional, la planta diáfana no permite la privacidad y el anonimato necesarios. Porque, además, de las labores administrativas aquí se hace también intervención, se necesita espacio para los equipos con temas de voluntariado, mediación familiar con niños, estructura familiar, etc. y no hay espacio para ello. El Edificio de La Estación cierra por las tardes y para esas actividades hay que buscar centros disponibles por las tardes (el Ayuntamiento, la Casa de la Juventud, etc.).
- Punto Municipal de Violencia de Género (c. Isla del Rey 3). Es insuficiente, cuenta únicamente con dos despachos, no se puede hacer terapia con mujeres, etc. El Ayuntamiento no dispone de otro local para sustituirle pues necesita de ciertas características, como es un acceso independiente y no estar integrado en otra estructura municipal dadas las funciones que desempeña.

- Hay demanda de un centro de actividad integral para personas mayores, con comedor y cafetería y en donde se hagan talleres y cursos, con aulas y zona para ver la tv. Se ha pensado en un solar (2.000 m<sup>2</sup>) que hay en la calle Real, enfrente del nuevo edificio del Ayuntamiento (Recaudación y Tesorería) y junto al Bankinter. Tendrá una capacidad para unas 400 personas.
- También se demanda un centro para discapacitados una vez que salen, a los 21 años, del Centro de Educación Especial Miguel Hernández. La Comunidad de Madrid les da una plaza en algún centro de la región pero se necesitaría un centro ocupacional en Colmenar que para que esos jóvenes pudieran seguir en el municipio sin tener que salir fuera.

#### **4.8.4. EQUIPAMIENTO DE CULTURA Y OCIO**

Se ha hecho clásica la definición dada en 1871 por el sociólogo anglosajón E. B. Taylor según la cual la cultura es "ese conjunto complejo que abarca los conocimientos, las creencias, el arte, los hábitos, las costumbres y todas las aptitudes y prácticas adquiridas por el hombre en tanto miembro de la sociedad".

Nuestro análisis se va a referir a un aspecto concreto de esa definición: el equipamiento sociocultural, que permite la realización de alguna de esas actitudes y prácticas. En ese sentido más restringido conviene clarificar las vertientes de lo que llamamos cultura de manera coloquial. Por una parte, la considerada como espectáculo pasivo: museos, teatro, conciertos, etc.; por otra, la participación activa del ciudadano en la gestión y difusión de la cultura, la producida por la población en las diversas asociaciones en las que participa.

A veces los huecos que dejan las administraciones los llena el movimiento ciudadano que, en el caso de Colmenar Viejo, se manifiesta en una amplia gama de asociaciones de todo tipo. Es la vía por la cual la sociabilidad de la población se traduce en formas organizadas. Con frecuencia el movimiento asociativo actúa en el espacio intermedio entre la formación, los servicios sociales, la cultura propiamente dicha, el deporte y el ocio en general.

#### **4.1 Descripción del equipamiento existente**

El equipamiento cultural de Colmenar Viejo es en gran parte municipal.

##### **\* Museo y salas de exposiciones**

- Casa Museo de la Villa, Museo Taurino Municipal y Oficina de Turismo (Pl. del Maestro Almeida 1). Cuenta con 806 m<sup>2</sup>.
- Museo de Arte Sacro. Basílica de la Asunción de Nuestra Señora (Pl. Ruiz Gutiérrez s/n).
- Sala de Exposiciones Picasso del Centro Cultural Pablo Ruiz Picasso (c. Iglesia 12).
- Pósito Municipal (c. del Cura 2). Cuenta con 275 m<sup>2</sup>.

##### **\* Teatros, auditorios y casas de la cultura**

- Auditorio Villa de Colmenar Viejo (c. Molino de Viento s/n). Teatro-Auditorio con posibilidad de exponer espectáculos de escena frontal y una capacidad de 659 plazas. Cuenta con 1.570 m<sup>2</sup>. Amplia programación de teatro, conciertos y cine.

- Centro Cultural Pablo Ruiz Picasso (c. Iglesia 12). Dispone de Sala de Exposiciones, Biblioteca, Sala de Estudio y Sala Taurina Javier Villán. Microteatro con un aforo de 25 personas.

- Centro Cultural Pablo Neruda (c. Real 40). Cuenta con una amplia programación de cursos y talleres, con unos 700-800 alumnos. Construido en 1988 tiene 461 m<sup>2</sup> de suelo y 1.359 m<sup>2</sup> de parcela.

\* Bibliotecas

- Biblioteca Miguel de Cervantes (c. Corazón de María 1). Servicio de préstamo de libros y lectura de prensa. Cuenta con zona de estudio.

- Biblioteca Pablo Ruiz Picasso (c. Iglesia 12). Servicio de préstamo de libros y lectura de prensa.

- Biblioteca Infantil Mario Vargas Llosa (Pl. Eugenio Carrasco 1).

\* Otro equipamiento cultural

- Yacimiento de la Necrópolis Remedios. Se encuentra a unos cuatro kilómetros del centro urbano y recibe su nombre de la ermita que se encuentra en su centro (ermita de Nuestra Señora de los Remedios). Se trata de una necrópolis de inhumación de época visigoda (siglos VI y VII d. Cristo).

- Casa de la Juventud (Ctra. Hoyo de Manzanares 16). Es un centro de información, documentación y asesoramiento juvenil, con salón de actos. Cuenta con 1.951 m<sup>2</sup>.

- Plaza de Toros La Corredera (Glorieta de Mirasierra 2). Construida en 1992 cuenta con 14.974 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Necesidades dotacionales

El equipamiento existente está muy concentrado en el casco urbano y en la zona Norte quedando el Sur desabastecido, pero con el nuevo Centro Cultural La Estación, que está proyectado, este problema queda resuelto. Se va a situar cerca de la Ciudad Deportiva Municipal Juan Antonio Samarán.

El Centro Cultural La Estación albergará una gran biblioteca con salas diferenciadas para bebeteca, infantil, juvenil y adultos y salas de estudio que cuentan con accesos independientes; una planta entera de salas modulares para usos múltiples; amplios espacios para exposiciones y un auditorio con aproximadamente 350 localidades. El edificio estará terminado en 2024 y contará con 13.265 m<sup>2</sup> útiles.

El libro "la ciudad de los ciudadanos" señala que para el tejido residencial y el ámbito barrio-ciudad son necesarios dos tipos de equipamientos: un centro cultural polivalente y una biblioteca. Se adelanta el estándar de 0,24 m<sup>2</sup> construidos por habitante y otro tanto de suelo que, con la población actual de Colmenar Viejo, supone la necesidad de 12.600 m<sup>2</sup>.

Con el equipamiento existente y el nuevo Centro Cultural La Estación está necesidad estándar queda suficientemente cubierta.

#### 4.8.5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

En este apartado se va a tratar uno de los equipamientos con mayor consumo de suelo, el deportivo. El equipamiento deportivo de los centros educativos no se contabiliza ya que su suelo computa como docente, tampoco el de las viviendas unifamiliares o de las comunidades de vecinos.

##### 5.1 Descripción del equipamiento existente

\* Equipamiento municipal

- Ciudad Deportiva Municipal Juan Antonio Samarán (Av. Juan Pablo II, 13). Cuenta con un campo de golf (Pitch & Put) de 9 hoyos y 62 puestos de prácticas de golf; Tiro con Arco; Zona Recreativa y Saludable; 6 pistas de tenis descubiertas; 4 pistas cubiertas de pádel y 8 descubiertas; Pabellón Polideportivo con pista de tarima deportiva de 1.892 m<sup>2</sup>, con graderío con capacidad para 1.000 espectadores; Sala de Fitness; Pista Polideportiva; 2 campos de fútbol; una pista de Atletismo de 400 metros de cuerda y 6 calles; fosos triple salto de longitud, salto de pértiga y salto de altura. Gradas para 1.490 espectadores.

Abierta en 2011 cuenta con 93.377 m<sup>2</sup> de parcela y 45.285 m<sup>2</sup> construidos.



- Complejo Deportivo Municipal Lorenzo Rico (c. de las Huertas 55)

\* **Pabellón A:** **1. Sala principal** acondicionada para la práctica de balonmano, fútbol-sala, baloncesto, voleibol, gimnasia, artes marciales, etc. La presencia de cortinas separadoras posibilita el uso simultáneo de tres pistas transversales. **2. Sala auxiliar:** dotada de espejo, barra de ballet, espalderas y suelo de madera, lo que posibilita la práctica de diversas actividades deportivas (gimnasia rítmica, ballet, aeróbic, etc.). **3. Sala de musculación** dotada de diversa maquinaria y pesas que permiten desarrollar trabajos de musculación y puesta a

punto. **4. Zona de vestuarios. 5. Graderío** con gradas fijas para 410 espectadores y telescopio para 305 sumando (715 personas sentadas).

\* Pabellón B: Cuenta con una pista principal acondicionada de forma similar a la del Pabellón A y salas auxiliares equipadas para la práctica de una amplia gama de actividades de sala, con suelo de madera, espejos, barra de ballet, espalderas, equipo de música, aparatos de musculación, bicicletas, etc.

Los dos pabellones cuentan con 2.298 m<sup>2</sup>.

\* Piscina cubierta: Consta de dos vasos y sus correspondientes playas de acceso, estancia de bañistas y solarium en el exterior. El vaso mayor (de 25 x 12.5 m), es de tipo polivalente admitiendo un uso tanto deportivo como recreativo. El vaso menor, destinado a la enseñanza, tiene 10 m de longitud por 6 de anchura. Zona de vestuarios, bar-restaurante y oficinas. La gestión la lleva una empresa privada. Cuenta con 1.437 m<sup>2</sup>.

\* Dos pistas equipadas para la práctica de baloncesto, fútbol sala y balonmano.

\* Campo de fútbol: El Complejo cuenta con un campo de Fútbol 7 de hierba sintética y otro de Fútbol 11, que es divisible y equipado para alojar otros dos campos de Fútbol 7.

\* Pistas de vóley playa: 2 pistas que también están preparadas para poder utilizarse para practicar el balonmano-playa.

Construido en 2004 cuenta con 25.516 m<sup>2</sup> de parcela y 13.166 m<sup>2</sup> construidos.



- Campo de Fútbol Municipal Alberto Ruiz (c. Tomillo s/n). Construido en 2007 cuenta con dos campos: el primero es un campo 11, con 11.727 m<sup>2</sup> de parcela y 8.489 m<sup>2</sup> construidos, y el otro es un campo 7 de 3.629 y 2.819, respectivamente. El campo de fútbol 11 es el Estadio, el campo más importante con que cuenta el municipio.

- Polideportivo municipal La Magdalena (c. Magdalena 51). Cuenta con frontón cubierto y las pistas polideportivas Mariano Jurdado (deporte infantil y fútbol-sala). Cuenta con 8.825 m<sup>2</sup> de parcela.

- Piscina Cubierta Santa Teresa (c. Salvadiós 9, Barrio de Sta. Teresa). En la planta sótano están situados dos gimnasios, una sala y vestuarios, las salas de bombeo, etc. En la planta baja se ubican los dos vasos de las piscinas, uno de 25 x 14,5 metros y otro de enseñanza de 14 x 6. Además, esta planta cuenta con vestuarios, despacho de consulta y masajes, zona de ejercicios, sauna, hidroterapia, almacenes y playa de piscinas. La planta primera está dedicada a cafetería, cocina, almacenes, restaurante y gradas. Cuenta con 8.250 m<sup>2</sup> de parcela.

- Pistas de tenis y pádel Fernando Colmenarejo Berrocal (Av. de Remedios 26). Está funcionando desde 1983 y cuenta con 8.710 m<sup>2</sup> de parcela.

- Polideportivo Municipal Martín Colmenarejo (Av. de Remedios 29). Campo de fútbol de hierba natural, pista de atletismo, gimnasio, vestuarios y aseos. Es de 1970 y cuenta con 14.289 m<sup>2</sup> de parcela y 9.538 construidos.

- Piscina Municipal de Verano (Av. de Remedios 24). Esta instalación cuenta con tres vasos (uno de chapoteo; otro mediano de 23 x 10 m; y uno grande de 50 x 20 m), vestuarios y aseos. También dispone de una zona de juegos infantiles acuáticos. En verano, ofrece a los usuarios servicio de Bibliopiscina, en invierno aloja un gimnasio de 23 x 11 m. en el que se imparten, entre otras actividades, clases, seminarios y exhibiciones de las Escuelas de Aikido y Karate. Construido en 1983 cuenta con 11.185 m<sup>2</sup> de parcela y 2.092 m<sup>2</sup> construidos.

En algunos parques hay pistas polideportivas y mini campos de fútbol y de baloncesto, que son más tipo recreativo que deportivo en sentido estricto:

1. Parque Fuente Santa (a la espalda del CEIP Fuente Santa): cuenta con una pista polideportiva de patinaje y otra pista con dos canchas de baloncesto vertical y una de fútbol en horizontal.
2. Parque en Calle Fundaciones (al lado del CEIP Ángel León): cuenta con dos pistas de fútbol en horizontal y 4 de baloncesto en vertical.
3. En el Parque de la Calle Clara Campoamor hay un campo de fútbol de juego de niños con canastas de baloncesto tipo jaula.
4. Parque de la Calle Berruguete: cuenta con dos pistas polideportivas una de fútbol sala y otra de baloncesto.
5. Parque Infantil en Arroyo Espino (Calle Cristóbal Colón): cuenta con dos pistas polideportivas para patinaje.
6. Parque Ronda Oeste – Parque de San Andrés, hay una pista polideportiva de baloncesto y fútbol, a su vez.
7. Parque Doctor Bachir (Calle Orient Express): hay un campo de fútbol de juego de niños con canastas de baloncesto tipo jaula.
8. Dentro del Complejo Deportivo Juan Antonio Samaranch, hay un campo de fútbol de juego de niños con canastas de baloncesto tipo jaula.

9. En la Calle Doctor Torres Feded, hay un campo de fútbol de juego de niños con canastas de baloncesto tipo jaula.
10. En el Recinto ferial, había pistas polideportivas de baloncesto que ahora se están utilizando como pistas de maniobras de Autoescuela.

\* Equipamiento privado

- Grupo Envera (Carretera a Miraflores 38). Es un centro ocupacional para personas con discapacidad intelectual y cuenta con un Pabellón Deportivo que alquilar a club deportivos.
- Hay varios club privados de pádel, gimnasia, boxeo, patínale y escalada.

5.2 Necesidades dotacionales

La "Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento", del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamientos deportivos:

- Pistas pequeñas
- Salas y Pabellones
- Campos grandes
- Piscinas al aire libre
- Piscinas cubiertas

Esos estándares se refieren a distintos umbrales de población y zonas climáticas. En nuestro caso se va a trabajar con los estándares que corresponden al umbral de 50.000 habitantes (pero aplicado a la población actual de 52.500 personas) y al clima continental. En función de esos parámetros se establece un estándar para cada una de las cinco dotaciones, siempre en metros cuadrados de suelo por habitante.

ESTÁNDARES Y METROS CUADRADOS NECESARIOS

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR (m <sup>2</sup> s/hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m <sup>2</sup> s)
Pistas pequeñas	0,235	12.337,5
Salas y pabellones	0,04	2.100
Campos grandes	0,50	26.250
Piscinas aire libre	0,019	997,5
Piscinas cubiertas	0,0052	273
<b>TOTAL</b>	<b>0,7992</b>	<b>41.958</b>

La necesidad estándar con la población actual es de 41.958 m<sup>2</sup> y solamente con la Ciudad Deportiva Municipal Juan Antonio Samarán (93.377 m<sup>2</sup> de parcela) hay más del doble de lo necesario, de manera que Colmenar Viejo cuenta con un equipamiento deportivo importante y suficiente para la población actual.

Además, cada tipo de dotación está bien representada, por ejemplo, en el caso de las salas y pabellones se necesitan 2.100 m<sup>2</sup> y solo los dos pabellones del Lorenzo Rico ya disponen de 2.298 m<sup>2</sup>. Para las piscinas al aire libre se necesitarían en torno a 1.000 m<sup>2</sup> y se dispone de más de 11.000. Lo mismo se puede decir de las piscinas cubiertas y de los campos grandes (entre el Campo de Fútbol Municipal Alberto Ruiz y el campo de fútbol del Polideportivo Municipal Martín Colmenarejo suman 26.000 m<sup>2</sup>)

Las dotaciones existentes rodean el casco urbano: al Este se encuentra el Campo de Fútbol Alberto Ruiz, al Sur el Pabellón Polideportivo Lorenzo Rico, las instalaciones de la Magdalena y la Ciudad Deportiva Juan Antonio Samarán, al Oeste la piscina cubierta de Santa Teresa y, al Norte, el Polideportivo Martín Colmenarejo y las piscinas de verano.

A las instalaciones de pádel viene gente de Soto del Real, Miraflores de la Sierra, San Agustín de Guadalix y Tres Cantos y para las piscinas cubiertas vienen de Miraflores de la Sierra, San Agustín de Guadalix y Soto del Real; también vienen muchos chicos de fuera a las escuelas de fútbol y a baloncesto.

En la zona Norte del municipio el Ayuntamiento tiene previsto la construcción de dos Pabellones Polideportivos con un parking y, más adelante, en ocho o nueve años, otra piscina cubierta, por la relación lámina de agua/habitante que hay en la actualidad y el crecimiento poblacional esperado. Se trata de una parcela municipal situada entre las calles Francisco Pizarro, Av. de Cristóbal Colon, Magallanes y de la Dehesa.

#### **4.8.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO**

A lo largo de la historia las dotaciones religiosas han constituido elementos básicos en la configuración de cualquier poblamiento, siendo a veces un monasterio o iglesia los iniciadores de un núcleo urbano. De hecho, en nuestras ciudades es frecuente que un barrio lleve el nombre de la advocación de su Iglesia o Ermita (Barrio de Santa Teresa en Colmenar Viejo).

La concepción laica del Estado, y el respeto por la libertad de confesión, implican la no intromisión en los asuntos religiosos, pero sí la provisión dotacional de suelo para el equipamiento de culto; otro tema es la construcción de templos y su mantenimiento, que compete exclusivamente a las distintas iglesias y confesiones.

##### 6.1 Descripción del equipamiento existente

- Basílica de la Asunción de Nuestra Señora (Pl. Ruiz Gutiérrez s/n). Tiene una superficie de parcela de 2.175 m<sup>2</sup> y construida de 1.705.
- Parroquia de St. Teresa de Jesús (c. de la Mosquilona 63). Iglesia construida en 2001 cuenta con una superficie de parcela de 3.012 m<sup>2</sup> y 1.515 construidos.
- Parroquia de S. José (c. Pino 13). Tiene una superficie de parcela de 1.152,8 m<sup>2</sup>.

- Iglesia Corazón de Marín, Claretianos (C. La Corredera 1)
- Capilla de S. Francisco (Pl. S. Francisco 1). Con una superficie de parcela de 400 m<sup>2</sup> de parcela.
- Capilla de Santa Ana (c. de la Feria 17).
- Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios (Ctra. de Guadalix km. 4,5).
- Ermita Ntra. Sra. del Socorro (c. Granaderos 3).
- Ermita Ntra. Sra. de Fátima (c. del Alamillo 54). Cuenta con 137 m<sup>2</sup> de parcela.
- Cristianos Misioneros del Corazón de María (c. de la Corredera 1).
- Capilla de la Residencia de mayores der la Comunidad de Madrid (Av. de los Remedios 28).
- Capilla del Hogar Jesús Caminante (c. Virgen de Fátima 6).
- Capilla de la Residencia de Ntra. Sr. de la Soledad y del Carmen (c. Soledad 52).
- Iglesia Nueva Vida. Pentecostés (A. de la Libertad 29).
- Iglesia Cristiana Evangélica (c. de la Cuesta 6).
- Iglesia Bíblica de Colmenar (Av. de la Libertad 59).
- Alianza Cristiana y Misionera en España (c. del Pico de la Miel 2).
- Iglesia Adventista (c. Plomo 6).

A las tres Parroquias que cubren la ciudad (la Basílica y las Parroquias de Sta. Teresa y San José), se une las iglesias de Conventos, capillas y ermitas para dar servicio en la Confesión Católica, la mayoritaria en el municipio. A ella se han unido las confesiones de los inmigrantes extranjeros que viven en el mismo.

#### 6.2 Necesidades dotacionales

El libro “La ciudad de los Ciudadanos” aconseja para un centro de culto 0,051 m<sup>2</sup> de suelo por habitante y otros tanto construidos. Con la población actual de Colmenar Viejo harían falta 2.677,5 m<sup>2</sup> y solamente la Basílica de la Asunción de Nuestra Señora y la Parroquia de Santa Teresa contabilizan 5.187 m<sup>2</sup> de suelo, por lo que parece que quedan cubiertas las necesidades dotacionales religiosas.

#### **4.8.7. ZONAS VERDES**

Para este inventario se contabilizan los sistemas generales y los parques y zonas verdes de ámbito local, además de las más importantes plazas y avenidas ajardinadas que hay en la ciudad.

##### 7.1 Inventario del equipamiento existente

Los parques más importantes son los siguientes:

- Parque Félix Rodríguez de la Fuente (5.000 m<sup>2</sup>)
- Parque de los Derechos Humanos (2.560 m<sup>2</sup>)
- Parque Cosme Jerez (8.996 m<sup>2</sup>)
- Parque Lineal de la Magdalena (8.068 m<sup>2</sup>)

- Parque El Vivero (14.800 m<sup>2</sup>)
- Parque en calle Padre Claret (7.460 m<sup>2</sup>)
- Parque Santa Teresa (46.700 m<sup>2</sup>)
- Parque en calle Hierbabuena (6.909 m<sup>2</sup>)

La superficie de estos parques urbanos es de 100.493 m<sup>2</sup>. A ella se une un número importante de zonas verdes distribuidas por la ciudad, y de muy diferente tamaño, que suman un total de 319.281 m<sup>2</sup>.

Por último, los espacios naturales que hay en el municipio son los siguientes:

## 10. Medio ambiente

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS		
Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. 2018		
	Hectáreas	%
Superficie sin protección	12.718,51	
Espacios Naturales Protegidos	5.537,20	30,28
Red Natura 2000	5.496,97	30,06
Superficie Total Protegida	5.566,39	30,44

La superficie sin protección representa el 69,7% de la superficie del municipio estando el resto protegido (30,3%).

### 7.2 Necesidades dotacionales

La Ley del Suelo de 1976 señala la necesidad de 5 metros cuadrados por habitante en los Sistemas Generales; con la población de Colmenar Viejo serían necesarios 262.500 m<sup>2</sup> que quedan cubiertos con los parques que hay en la población (100.943 m<sup>2</sup>) y las zonas verdes (319.282 m<sup>2</sup>).

#### 4.8.8. SERVICIOS BÁSICOS

Dentro de este apartado encontramos dotaciones tan diversas como el abastecimiento y consumo (mataderos, lonjas, mercados municipales y oficinas del consumidor), seguridad, justicia y protección civil (cuarteles, prisiones, juzgados, comisarías de policía y servicios de protección ciudadana, como bomberos y protección civil), servicios funerarios (cementeros y tanatorios), servicios de la administración (Ayuntamiento y servicios municipales, almacenes y cantones) y oficinas de otras administraciones.

Se trata de una dotación muy diversa, que puede ocupar mucho espacio –cementerio o cuarteles, por ejemplo- o estar mezclada con el uso residencial, ocupando un piso o el bajo de un edificio de viviendas.

### 8.1 Inventario del equipamiento existente

\* Ministerio del Interior

- Guardia Civil (Av. de la Libertad 2).

\* Ministerio de Justicia

Colmenar Viejo es el “partido judicial” nº 19 de la Comunidad de Madrid. De él depende Becerril de la Sierra, El Boalo, Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, Hoyo de Manzanares, Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra, Moralzarzal, Navacerrada, Soto del Real y Tres Cantos.

- Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción (c. Padre Claret 13). Seis Juzgados y Servicio de Notificaciones.

- Registro Civil (c. Padre Claret 13).

- Registro de la Propiedad nº 1 (c. Marqués de Santillana 4) y Registro de la Propiedad nº 2 (c. Cuesta 2).

\* Ministerio de Hacienda

- Agencia Tributaria (c. Padre Claret 15).

\* Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

- Tesorería General de la Seguridad Social (c. Mosquilona 57).

- Centro de Atención e Información de la Seguridad Social (c. Carlos Aragón Cancela 5).

\* Ministerio de Trabajo y Economía Social

- Servicio Público de Empleo Estatal (c. Padre Claret 17).

\* Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación

- Delegación Comarcal de Agricultura (c. Corazón de María 1)

\* Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos

- Tres Oficinas de Correos: Estanco 5-7, Huerta del Convento 18 y El Ventanal de la Sierra s/n

\* Administración Local

- Ayuntamiento de Colmenar Viejo (Pl. del Pueblo 1). Concejalías de Hacienda, Turismo y Festejos y Cultura. Cuenta con una superficie de parcela de 707 m<sup>2</sup> y 1.678 construidos.

- Edificio Municipal La Estación (c. Carlos Aragón Cancela 5). Concejalías de Desarrollo Urbano, de Obras, servicios, medio ambiente, parques y jardines, Sanidad, Servicios Sociales y Familia, Hacienda y Medio Ambiente. En él se ubica también el Centro de Igualdad de Oportunidades y el Punto de Información del Voluntariado. El edificio es de 2011 y cuenta con 5.702 m<sup>2</sup> de parcela.

- Recaudación y Tesorería Municipal (C. Real).

- Concejalía de Deporte. Complejo Deportivo Municipal Lorenzo Rico (c. Huertas 55).

- Concejalía de Educación (c. Eulogio Carrasco 1). Cuenta con una superficie de 438 m<sup>2</sup> de parcela.

- Concejalía de Seguridad Ciudadana, Policía Local, Guardas Rurales y Protección Civil (c. Buenos Aires 1).

- Concejalía de Juventud e Infancia (Ctra. Hoyo de Manzanares 16).

- Cementerio Municipal y Tanatorio de Santa Ana (Camino de Sta. Ana s/n).

\* Otros equipamientos

- RENFE (c. de la Estación s/n)

- Cementerio Parroquial (c. del Socorro s/n).

## 8.2 Necesidades dotacionales

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone para el tejido residencial, el escalón urbano de barrio-ciudad y una población sostenible de 0,230 metros cuadrados de suelo por habitante que, en el caso de Colmenar Viejo, supone la necesidad de 12.075 m<sup>2</sup>, superficie superada por el equipamiento existente.

### 4.8.9. DIAGNOSTICO SOBRE LAS DOTACIONES CIVICAS

#### 1. Equipamiento Educativo

El Ayuntamiento ha cedido a la Comunidad de Madrid dos parcelas en el sector de Adelfillas, una para la construcción de un Escuela de Educación Infantil y la otra para un Colegio de Primaria. Por la zona de la Estación también se ha cedido una parcela para un centro de Secundaria en la calle Orient Express.

La Casa de Niños municipal tenía su función como centro rural en el que las madres dejaban a sus hijos cuando iban a trabajar, pero en la actualidad ha perdido ese sentido. Por eso el Ayuntamiento está haciendo obras (en las cocinas) lo que permitirá la ampliación de horarios y que funcione como Escuela Infantil.

La presión se nota en algún centro concreto como en el Colegio Federico García Lorca, porque se está construyendo mucho por la zona paralela a la Autovía y hacia el Norte (de ahí la importancia del nuevo Colegio de Adelfillas, que va a descongestionar la zona Este del casco urbano, en plena expansión). Y lo mismo va a ocurrir con las zonas donde se encuentran los Colegios Fuensanta y Héroes del 2 de Mayo, que son zonas de desarrollo urbanístico. La impresión que se tiene en la Concejalía de Educación es que va más rápido la entrega de viviendas de las nuevas ampliaciones urbanas que la construcción de dotaciones; de hecho, los CEIP con que cuenta el municipio tienen ya cinco o más años.

Pensando más en el futuro harían falta dos Escuelas Infantiles y otro Colegio de Primaria, además del de Adelfillas, a construir por la zona de las vías pecuarias.

#### 2. Equipamiento Sanitario

Los dos Centros de Salud que hay en el municipio están en el límite estándar: 50.000 habitantes. Por eso parece necesario la previsión de un suelo para un nuevo Centro de Salud

PAREMETROS	20.000 HAB	24.000 HAB
M <sup>2</sup> /hab máximo	0,074	0,070
M <sup>2</sup> /hab mínimo	0,083	0,078

En el caso de los 20.000 habitantes la superficie oscilaría entre 1.480 y 1.660 m<sup>2</sup>, en el caso de los 24.000 habitantes estaría entre 1.680 y 1.872 m<sup>2</sup>.

### 3. Equipamiento de Bienestar Social

En las dotaciones para las personas mayores, las más frecuentes en el municipio, observamos cómo hay un número considerable de Residencias para este colectivo y algunos Centros de Día y Hogares para la Tercera Edad, algunos públicos (Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Colmenar Viejo) y otras privadas, con un número importante de plazas. La superficie de las residencias existentes supera con creces la demanda de la población mayor de Colmenar Viejo y también la necesidad de camas.

Si se quiere dejar suelo para una nueva dotación, se adelantan los estándares que tendría que tener una Residencia: 3,5 camas por cada 100 usuarios de 65 años y más edad, con 50 m<sup>2</sup> construidos por cama y 1,75 m<sup>2</sup> construidos por usuario.

Otras necesidades detectadas son las siguientes:

- Servicios Sociales Municipales. El espacio que ocupan en el Edificio de La Estación se ha quedado superado por el aumento de las necesidades, además, se trata de un espacio poco funcional, la planta diáfana no permite la privacidad y el anonimato necesarios. Porque, además, de las labores administrativas aquí se hace también intervención, se necesita espacio para los equipos con temas de voluntariado, mediación familiar con niños, estructura familiar, etc. y no hay espacio para ello. El Edificio de La Estación cierra por las tardes y para esas actividades hay que buscar centros disponibles por las tardes (el Ayuntamiento, la Casa de la Juventud, etc.).
- Punto Municipal de Violencia de Género (c. Isla del Rey 3). Es insuficiente, cuenta únicamente con dos despachos, no se puede hacer terapia con mujeres, etc. El Ayuntamiento no dispone de otro local para sustituirle pues necesita de ciertas características, como es un acceso independiente y no estar integrado en otra estructura municipal dadas las funciones que desempeña.
- Hay demanda de un centro de actividad integral para personas mayores, con comedor y cafetería y en donde se hagan talleres y cursos, con aulas y zona para ver la tv. Se ha pensado en un solar (2.000 m<sup>2</sup>) que hay en la calle Real, enfrente del nuevo edificio del Ayuntamiento (Recaudación y Tesorería) y junto al Bankinter. Tendrá una capacidad para unas 400 personas.
- También se demanda un centro para discapacitados una vez que salen, a los 21 años, del Centro de Educación Especial Miguel Hernández. La Comunidad de Madrid les da una plaza en algún centro de la región pero se necesitaría un centro ocupacional en Colmenar que para que esos jóvenes pudieran seguir en el municipio sin tener que salir fuera.

### 4. Equipamiento Cultural

El equipamiento existente está muy concentrado en el casco urbano y en la zona Norte quedando el Sur desabastecido, pero con el nuevo Centro Cultural La Estación, que está

proyectado, este problema queda resuelto. Se va a situar cerca de la Ciudad Deportiva Municipal Juan Antonio Samarán.

El Centro Cultural La Estación albergará una gran biblioteca con salas diferenciadas para bebeteca, infantil, juvenil y adultos y salas de estudio que cuentan con accesos independientes; una planta entera de salas modulares para usos múltiples; amplios espacios para exposiciones y un auditorio con aproximadamente 350 localidades. El edificio estará terminado en 2024 y contará con 13.265 m<sup>2</sup> útiles.

El libro “la ciudad de los ciudadanos” señala que para el tejido residencial y el ámbito barrio-ciudad son necesarios dos tipos de equipamientos: un centro cultural polivalente y una biblioteca. Se adelanta el estándar de 0,24 m<sup>2</sup> construidos por habitante y otro tanto de suelo que, con la población actual de Colmenar Viejo, supone la necesidad de 12.600 m<sup>2</sup>.

Con el equipamiento existente y el nuevo Centro Cultural La Estación esta necesidad estándar queda suficientemente cubierta.

#### 5. Equipamiento Deportivo

La necesidad estándar con la población actual es de 41.958 m<sup>2</sup> y solamente con la Ciudad Deportiva Municipal Juan Antonio Samarán (93.377 m<sup>2</sup> de parcela) hay más del doble de lo necesario, de manera que Colmenar Viejo cuenta con un equipamiento deportivo importante y suficiente para la población actual.

Además, cada tipo de dotación está bien representada, por ejemplo, en el caso de las salas y pabellones se necesitan 2.100 m<sup>2</sup> y solo los dos pabellones del Lorenzo Rico ya disponen de 2.298 m<sup>2</sup>. Para las piscinas al aire libre se necesitarían en torno a 1.000 m<sup>2</sup> y se dispone de más de 11.000. Lo mismo se puede decir de las piscinas cubiertas y de los campos grandes (entre el Campo de Fútbol Municipal Alberto Ruiz y el campo de fútbol del Polideportivo Municipal Martín Colmenarejo suman 26.000 m<sup>2</sup>)

Las dotaciones existentes rodean el casco urbano: al Este se encuentra el Campo de Fútbol Alberto Ruiz, al Sur el Pabellón Polideportivo Lorenzo Rico, las instalaciones de la Magdalena y la Ciudad Deportiva Juan Antonio Samarán, al Oeste la piscina cubierta de Santa Teresa y, al Norte, el Polideportivo Martín Colmenarejo y las piscinas de verano.

En la zona Norte del municipio el Ayuntamiento tiene previsto la construcción de dos Pabellones Polideportivos con un parking y, más adelante, en ocho o nueve años, otra piscina cubierta, por la relación lámina de agua/habitante que hay en la actualidad y el crecimiento poblacional esperado. Se trata de una parcela municipal situada entre las calles Francisco Pizarro, Av. de Cristóbal Colon, Magallanes y de la Dehesa.

## 6. Equipamiento Religioso

A las tres Parroquias que cubren la ciudad (la Basílica y las Parroquias de Sta. Teresa y San José), se une las iglesias de Conventos, capillas y ermitas para dar servicio en la Confesión Católica, la mayoritaria en el municipio. A ella se han unido las confesiones de los inmigrantes extranjeros que viven en el mismo.

El equipamiento actual parece suficiente para la población del municipio e incluso para un previsible crecimiento.

## 7. Zonas verdes

La Ley del Suelo de 1976 señala la necesidad de 5 metros cuadrados por habitante en los Sistemas Generales; con la población de Colmenar Viejo serían necesarios 262.500 m<sup>2</sup> que quedan cubiertos con los parques que hay en la población (100.943 m<sup>2</sup>) y las zonas verdes (319.282 m<sup>2</sup>).

## 8. Servicios Básicos

Existe un número considerable de oficinas y otras dotaciones, como Cuarteles, de la Administración Central: Ministerios de Justicia, Interior, Hacienda, Seguridad Social, Trabajo, etc. A ella se unen las oficinas de la Administración Local y otros equipamientos que de ella depende, como el Cementerio y el tanatorio.

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone para el tejido residencial, el escalón urbano de barrio-ciudad y una población sostenible de 0,230 metros cuadrados de suelo por habitante que, en el caso de Colmenar Viejo, supone la necesidad de 12.075 m<sup>2</sup>, superficie superada por el equipamiento existente.

## **5. ESTRUCTURA URBANA**

### **5.1. ESTRUCTURA GENERAL**

A partir de la descripción del municipio hecha en el capítulo sobre encuadre territorial, nos centramos ahora en el tejido urbano, que ocupa una extensión aproximada de 1.124 ha, lo que supone un 6,15% de la superficie total del municipio, de 18.260 ha. Las citadas 1.124 ha se pueden desglosar, de acuerdo con los datos recogidos en la memoria del PGOU vigente, en las siguientes:

- Suelo urbano: 630 ha.
- Suelo urbanizable programado (10 sectores): 268 ha.
- Suelo urbanizable no programado (3 sectores): 226 ha.

La trama urbana de Colmenar se estructura de forma radioconcéntrica, organizándose en torno a las siguientes zonas:

- Núcleo central, integrado por el extenso casco histórico y antiguo de la localidad. Se trata de una trama densa, con manzanas de formas diversas no ortogonales, con calles estrechas de trazado muy irregular y que se van conectando mediante pequeñas plazas. Las tipologías son principalmente de manzana cerrada y de uso residencial, con parcelas irregulares de diversa forma y superficie. Destaca la mínima presencia de espacios libres. Este entramado central se mantiene hasta los años 50, tal como puede comprobarse en la siguiente imagen correspondiente al vuelo de 1946.



- Vuelo 1946 "madrid.org"-

- Primer ensanche, delimitado por un viario de ronda integrado por las avenidas de los Toros, paseo de la Ermita de Santa Ana, paseo de la Magdalena, paseo del Redondillo, avenida de los Poetas, calle Molino de Viento. Este viario coincide sensiblemente con el trazado de varias vías pecuarias y permite rematar, ordenar y jerarquizar el centro urbano, sirviendo de elemento estructurante y ordenador de la extensa trama urbana de la localidad, tanto para el tráfico rodado como para el peatonal y el ciclable. En este segundo recinto se dan principalmente viviendas unifamiliares agrupadas y en menor medida urbanizaciones de vivienda colectiva, apareciendo también algunos espacios libres y dotaciones diversas, destacando las deportivas al sureste.

El crecimiento de esta zona no se ha producido de forma ordenada, ya que antes de consolidarse ya habían surgido varias urbanizaciones exteriores, tales como las de Dos Castillas, Los Remedios y Las Vegas por el norte y las de Virgen de la Magdalena y San Crispí por el sur, situadas todas ellas fuera del recinto mencionado.



- Casco antiguo y primer ensanche, reflejándose las vías pecuarias-

- Segundo ensanche, que estaría configurado por todos los suelos situados más allá del recinto de borde descrito en el apartado anterior y que se integra por diversas urbanizaciones ejecutadas entre aproximadamente 1950 y 2005, que incluye no solo urbanizaciones residenciales sino también los polígonos industriales Sur y La Mina. Las promociones residenciales, son principalmente unifamiliares y en menor medida colectivas. Se trata de una trama irregular, asimilable a la que fue el propio casco antiguo, si bien en este caso ya en una época en que el urbanismo moderno ya se había instaurado y en que ya se conformaban modelos ordenados y jerarquizados. Es este un recinto sin un borde definido, sin una estructura coherente y que en definitiva,

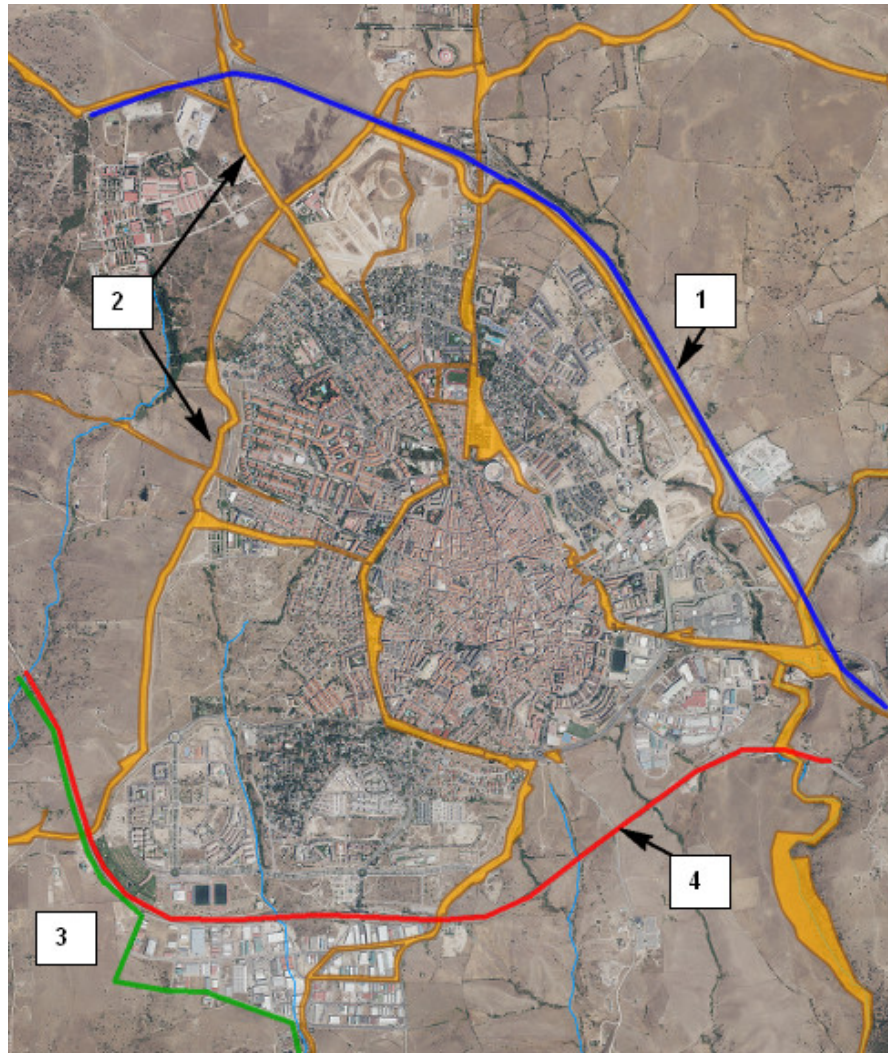
se configura a partir de la suma de ámbitos, que en su conjunto no guardan una relación estructurada y que no constituyen un modelo territorial ordenado, como puede comprobarse en la siguiente imagen, correspondiente al año 2001, en el que puede verse también la existencia de varias vías pecuarias con trazado radial y coincidente con viarios (avenida de Los Remedios, carretera de Miraflores río Genil, avenida de La Libertad), lo cual era algo habitual en los planeamientos generales de esas fechas.



- Vuelo 2001 "madrid.org", reflejándose las vías pecuarias-

- Urbanizaciones dispersas. Colmenar cuenta, en su extremo este y ligadas a la autopista A-1, varios enclaves urbanos que el PGOU define como "urbanizaciones dispersas" (UD). Se trata de tramas urbanas destinadas a vivienda unifamiliar, situadas al borde de la A-1, desde donde tienen su acceso. Son las siguientes:
  - o UD-1: Valdelagua. Tipología unifamiliar aislada en parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>. La urbanización, construida en los años 70, pertenece a los términos de

- San Agustín de Guadalix, donde se sitúa la mayor parte de las viviendas y a Colmenar Viejo, donde la capacidad residencial es de unas 44 unidades.
- UD-2: Punta Galea. Pequeña urbanización de vivienda unifamiliar en pequeña parcela (entre 100 y 200 m<sup>2</sup>), con capacidad para unas 75 viviendas adosadas y que cuenta con una zona dotacional privada destinada a restauración, hotel y usos deportivos y de recreo, que ocupa una parcela de unos 9.000 m<sup>2</sup>.
  - UD-3: Ciudadcampo. Urbanización de gran extensión, construida en los años 70 y 80, destinada a vivienda unifamiliar de baja densidad, con capacidad para unas 218 viviendas y con parcelas de superficie entre 2.500 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>. Esta urbanización se ubica también en el término de San Sebastián de los Reyes, donde tiene la mayor parte de su extensión. Comparten el campo y el club de golf, el centro deportivo y el club hípico. La urbanización no reúne las debidas condiciones de infraestructuras ni acabados (aceras sin rematar, conducciones de servicios por parcelas privadas, red de saneamiento sin conexión a la EDAR de san Sebastián de los reyes, etc.), por lo que precisa de la reforma de la urbanización.
  - UD-4 La Pesadilla. Urbanización situada entre la A-1 y la urbanización Ciudadcampo, ejecutada recientemente, entre 2005 y 2015, con capacidad para 75 viviendas unifamiliares aisladas en parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>.
- Tercer Ensanche, que recoge la ampliación de la trama urbana establecida por el PGOU vigente y que viene a completar la trama actual, incorporando y regularizando el segundo crecimiento, mediante su ampliación hasta la carretera M-607 por el norte y el este; hasta la red de vías pecuarias cordel de Hoyos de Manzanares, colada de los Gallegos, cordel de la Cruz de los Muchos Cantos al Alto del Navallar y cordel de la carretera de Miraflores, por el oeste; hasta el límite de PRCAM por el suroeste y hasta la línea férrea (superada por el polígono sur y el sector Castillejos) por el sur. Por tanto, el planeamiento vigente viene a rematar y ordenar la trama, excepto por el sur que tal como se descrito queda algo más desdibujada, sin límites tan claros. De la ordenación planteada por el PGOU quedan sin embargo por desarrollar varios sectores de suelo urbanizable programado y no programado, los cuales se pretenden mantener en la presente revisión pues vienen a completar un modelo ordenado y con bordes claros. En definitiva, el modelo del vigente PGOU está definido por elementos estructurantes concretos, conformando un modelo territorial coherente.

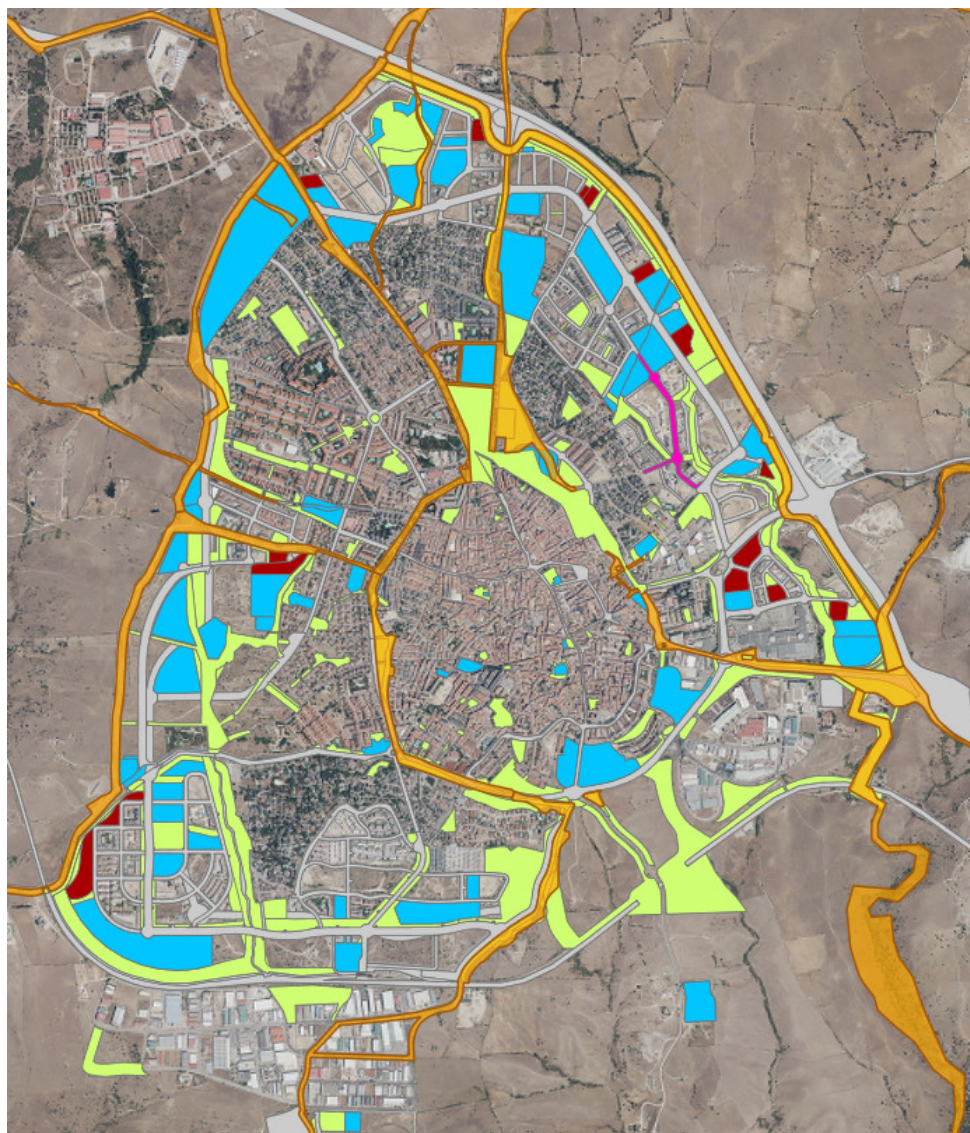


- 1. M-607 por el noreste; 2: red de vías pecuarias por el oeste,  
3: PRCAM por el suroeste; 4: FF.CC. por el sur -

## **5.2. ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**

En apartados anteriores se han analizado en detalle las redes de espacios libres y dotaciones comunitarias, públicas y privadas, concluyendo en líneas generales su suficiencia con la salvedad de algunas dotaciones puntuales que se concretan en dichos apartados.

En la siguiente imagen, obtenida del visor SIT de la Comunidad de Madrid, puede comprobarse la localización de los distintos espacios libres y dotacionales de la trama urbana, a las que se añaden las vías pecuarias, que si bien en algunos casos no están tratadas como espacios libres constituyen un elemento fundamental de ordenación peatonal y ciclable del municipio, en especial por su función de conexión entre el medio urbano y el rural o natural.

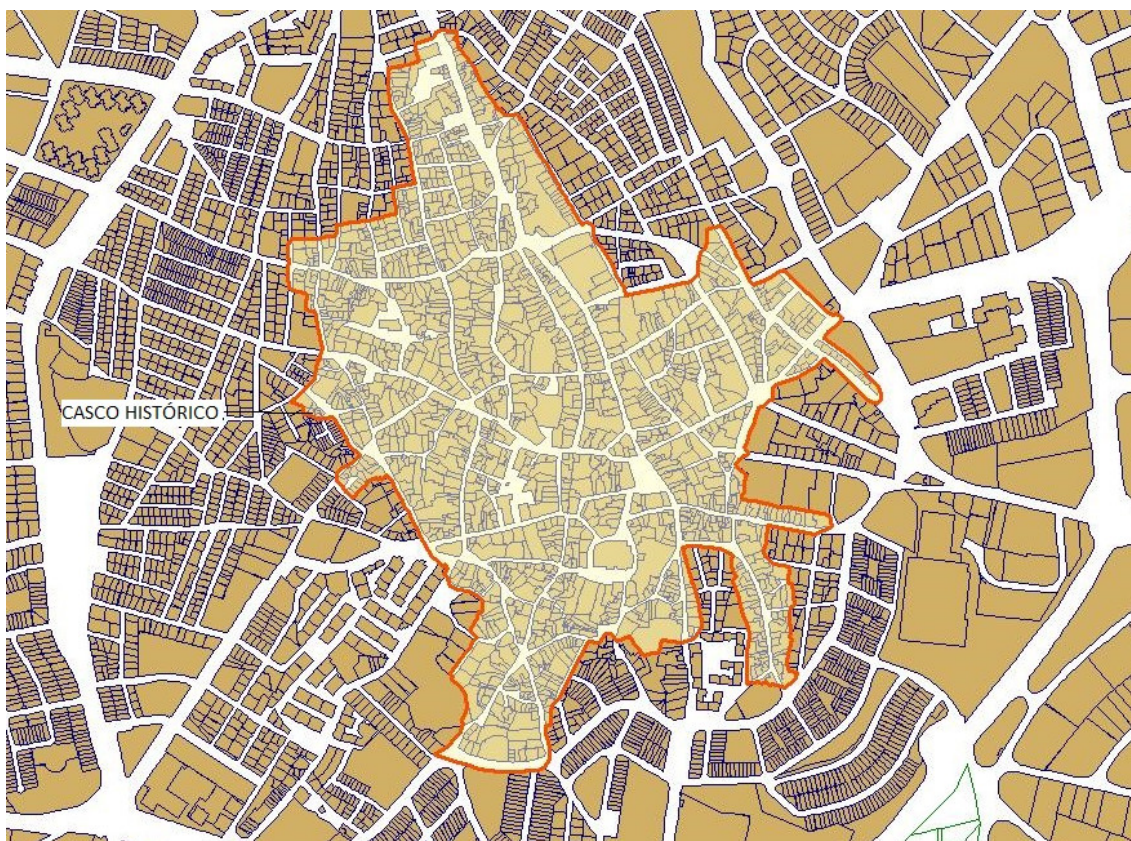


- Distribución dotaciones (azul), infraestructuras (rojo) y espacios libres (verde) -

Respecto de la distribución de espacios libres y dotaciones, cabe llamar la atención sobre la escasa presencia de espacios libres y dotacionales en el centro urbano, concentrándose las dotaciones de mayor entidad en el extremo sur (IES Rosa Chacel, pabellón polideportivo y piscina cubierta, campo de fútbol y recinto ferial) y los espacios libres más relevantes en el extremo norte, en el entorno de la plaza de toros (parque de la Alameda y el Cerrillo). Por el contrario, los sectores definidos por el PGOU, cuentan con la mayor reserva de espacios libres y equipamientos, conformando los espacios libres espacios adecuadamente interconectados, que completan los déficits del centro urbano y las urbanizaciones históricas. Cabe destacar la reserva de suelo de vía pecuaria definida al interior de la M-607 y que discurre paralela a la misma, proveniente del cambio de trazado efectuada del descansadero de la Corredera, situada originalmente en el centro urbano, junto a la plaza de toros. Por último destacar el papel de las vías pecuarias como elemento integrador de espacios libres y dotacionales en la trama urbana.

### 5.3. EL CENTRO HISTÓRICO

El centro histórico, de acuerdo con la delimitación que de finales del XIX se define en el Catálogo de Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (ver imagen) ocupa una superficie aproximada de 44 hectáreas, siendo un área muy extensa y conformada por calles estrechas de trazado irregular que se van conectando mediante plazas y edificios singulares, siendo estos los elementos que sirven de referencia para el paseante. La parcelación histórica es de tamaño diverso, destacando alguna parcela de gran tamaño que originariamente se destinaban a usos agrícolas y a huertos. Este trazado caracteriza al casco histórico y lo hace muy atractivo desde la escena urbana. Destacan en todo este entramado la iglesia basilical de Nuestra Señora de la Asunción (un gran ejemplo del gótico madrileño), el llamado pósito, situado junto a ella, lugar de almacenaje de grano que destaca por su antigüedad, las iglesias de Santa Ana y San Francisco y algunas casas rurales muy características de las que aún se conservan algunos ejemplos. Destaca por su acertada rehabilitación la situada en la plaza del Maestro Almeida, actual museo de la villa.



- Delimitación Casco Histórico. Fuente: Catálogo de Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid -

Respecto de las plazas destacan la de Luis Gutiérrez (donde se ubican la iglesia basilical y el pósito), la citada del Maestro Almeida (que alberga uno de los pocos jardines del casco histórico) y la del Pueblo, donde se localiza el Ayuntamiento.

En relación con los usos, las edificaciones se destinan en su mayoría a viviendas unifamiliares y en menor medida colectivas, existiendo algunos bajos comerciales con poca actividad (algunos de ellos cerrados), el mercado de abastos y un centro comercial (en el ámbito API 73). En relación con las dotaciones se localizan en el centro histórico diversos edificios administrativos, culturales, sociales, etc., y las escasas zonas verdes, destacando los parques Santiago Esteban Junquer y Alcalde Cosme Jerez. Por último, se han destinado algunos espacios a aparcamiento en superficie y soterrados, para poder cubrir la demanda existente.

El área del casco histórico es algo menor que la del casco antiguo, correspondiente a la ordenanza AO-1 y sobre el que el Ayuntamiento delimitó y aprobó en 2006 un plan especial con el que se matizaban algunas de las determinaciones de la ordenanza. Este ámbito cuenta con una superficie de aproximadamente 64 hectáreas.

Se ha analizado la trama del casco antiguo, especialmente los aspectos que puedan guardar relación con potenciales intervenciones de revitalización, rehabilitación y regeneración urbana, destacando lo siguiente (ver plano I.10):

- El estado general del casco antiguo es bueno en lo referente a su urbanización, habiéndose realizado, en parte, una plataforma única pavimentada con adoquín, que facilita el tránsito de peatones y bicicletas, además de ser adecuado en relación con la escena urbana, consiguiéndose una agradable uniformidad en el conjunto, por lo que debería completarse.
- El casco antiguo cuenta con una muy escasa dotación de espacios libres de relación, esparcimiento y disfrute.
- El estado general de las edificaciones es bueno, existiendo pocos edificios en estado de ruina, que además se distribuyen de forma esparcida en el conjunto.
- Existen algunas zonas que podrían ser objeto de intervención, por tratarse de vacíos de una o varias parcelas con dimensiones suficientes.
- Se distribuyen por el casco histórico diversos elementos de interés histórico y arquitectónico, que conviene poner en valor por su escasez y calidad. Por el contrario, existen algunas zonas que precisan una actuación de mejora, quizá mediante la delimitación de áreas de reurbanización.
- Se observa que este recinto está falto de actividad, quizá por su dificultad de aparcamiento y de acceso rodado, por la escasez de espacios libres, etc. por lo que se deberán adoptar medidas que propicien una mayor actividad comercial y dotacional, quizá fomentando una mayor densidad residencial en determinadas zonas sobre las que se pueda intervenir.



#### 5.4. PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

La información sobre este aspecto del municipio se recoge en el diagnóstico preliminar de los bienes del patrimonio histórico, que se redacta como documento específico. Se recogen 199 elementos, de los que 17 son bienes de interés cultural (BIC). Se relacionan diversos yacimientos arqueológicos y otros elementos con régimen de bien de interés patrimonial (transitoriamente hasta la aprobación del nuevo Catálogo que incorpore el nuevo PG) y por último otros que se encuadran en elementos de interés arquitectónico a proteger por el planeamiento. Se han tomado como puntos de referencia los datos existentes en el Inventario de Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (base de datos INPHIS), el PGOU vigente de Colmenar Viejo (2002) y el Inventario de Patrimonio Industrial de la Comunidad de Madrid (1999-2005).

Las siguientes imágenes muestran algunos de los bienes de interés situados en el Casco Histórico:



Edificio viviendas Plaza Luis Gutiérrez



Edificio viviendas Plaza Luis Gutiérrez



Pósito calle del cura 2



Edificio de viviendas



Basilica Ntra. Sra. De la Asunción



Vivienda rural calle Santa Ana 3



Casa museo plaza Maestro Almeida 1



Casa Parroquial calle Colmena Cura 9

### 5.5. VÍAS PECUARIAS

El municipio de Colmenar cuenta con una extensa red de vías pecuarias y descansaderos.

La estructura de vías pecuarias está conformada de forma sensiblemente radioconcéntrica, mediante dos cinturones, uno abierto por el sureste que envuelve el centro urbano y otro abierto por el sur que rodea la trama urbana actual y la definida por el PGOU. A estas dos coronas se superpone una red radial compuesta por una decena de vías pecuarias que en conjunto se extiende por todo el término y lo comunica con todos los municipios colindantes.



- Red de vías pecuarias "madrid.org"-

Analizando las vías pecuarias se puede comprobar:

- Que existen muchas vías pecuarias que no pueden cumplir su función por estar ocupadas por viarios rodados. De las vías pecuarias que están en esta situación, podrían diferenciarse las que lo están solo parcialmente y las que lo están de forma completa.
- Que existen puntos críticos que impiden la continuidad de muchas de las vías pecuarias, lo que les impide cumplir su función.

En el plano de análisis de las vías pecuarias se recoge la anterior problemática, siendo uno de los objetivos del PG mejorar la situación actual, en la medida de lo posible, de forma que la red de vías pecuarias tenga continuidad y que cumpla por tanto su función como elemento de conexión en el territorio. Como posibles soluciones para la situación actual se propone:

- Alternativas de trazado en zonas donde se superponen viales regionales o generales del municipio.
- Reserva de espacios libres que complementen la red de vías pecuarias para mejorar su funcionalidad.
- Intervenciones en puntos concretos para solucionar problemas de continuidad y o potenciación del tráfico peatonal sobre el rodado.

Se propone plantear soluciones en el marco del Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que se encuentra actualmente en fase inicial de tramitación y que constituye el instrumento básico de planificación de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Se considera la redacción del Plan General, el instrumento idóneo para definir una red de vías pecuarias mejor, con destino prioritario para el tránsito ganadero y a la vez adaptada a las nuevas demandas de la sociedad, para que sirvan al ocio y esparcimiento de todos los ciudadanos, a la mejora del medio ambiente y al desarrollo rural sostenible.

Por último señalar que, dado el alcance y la complejidad de este punto, la propuesta de actuación y mejora de la red de vías pecuaria de Colmenar, se estima debe definirse y concretarse mediante reuniones con el organismo competente de la Comunidad de Madrid.

## **5.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**

### **5.6.1. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS**

Se ha redactado estudio específico sobre hidrología, en el que se analizan los siguientes aspectos:

- Características hidrológicas e hidrogeológicas del municipio.
- Zonas inundables.
- Descripción de las infraestructuras hidráulicas.
- Gestión de las infraestructuras hidráulicas.
- Demandas de los nuevos crecimientos.
- Fichas de las instalaciones de depuración y tratamiento de aguas de Colmenar.

Cabe señalar, en cuanto a la gestión de las redes hidráulicas:

- La gestión de la red de abastecimiento en el municipio de Colmenar Viejo se lleva a cabo por Canal de Isabel II.
- La red de alcantarillado de este municipio está gestionada por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.
- La depuración de sus aguas residuales se realiza en las depuradoras de Navarrosillos y La Mina, ambas gestionadas por Canal de Isabel II.
- La red de riego con agua reutilizable es gestionada por Canal de Isabel II (más adelante se define dicha red, en la descripción del “Plan Especial del plan director de suministro de agua de riego con agua reutilizable”, promovido por Canal de Isabel II).

Se han suscrito los siguientes convenios con Canal de Isabel II:

- Con fecha 23 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el CONVENIO ENTRE CANAL DE ISABEL II, CANAL DE ISABEL II, S.A.M.P., EL AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO Y EL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE CONSUMO HUMANO

EN LA URBANIZACIÓN “CIUDALCAMPO”, PREVIO A LA FIRMA DE UN CONVENIO PARA LA RENOVACIÓN DE DICHA RED.

- Con fecha 22 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS ENTRE LOS AYUNTAMIENTOS DE ALCOBENDAS, COLMENAR VIEJO Y SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, CANAL DE ISABEL II Y CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.

Las principales infraestructuras hidráulicas son las siguientes, todas ellas gestionadas por Canal de Isabel II:

- EDAR de Navarrosillos (que ha sido objeto de ampliación tal como se detalla en el capítulo sobre Planes Especiales de infraestructuras).
- EDAR La Mina.
- ETAP de Colmenar (que ha sido objeto de ampliación tal como se detalla en el capítulo sobre Planes Especiales de infraestructuras).
- Depósitos de regulación del abastecimiento de agua en el sector SUP-6 “Alto Eugenio”.

Respecto de las redes existentes, se ha solicitado información a Canal de Isabel II sobre las redes de aducción, abastecimiento, saneamiento y depuración y riego con agua reutilizable, que se incorporará a las siguientes fases del PGOU.

### **5.6.2. ENERGÍA ELÉCTRICA**

Tal como se señala más adelante (en la descripción del Plan Especial para la implantación de una subestación transformadora en el sector 9 “Lavanderas” promovido por Iberdrola), actualmente el suministro se lleva a cabo desde las STR de Tres Cantos, Colmenar Viejo y San Agustín de Guadalix, estando todas ellas muy saturadas, siendo inviable el suministro de todos los nuevos desarrollos que puedan preverse e este Plan General. Por ello se va a implantar una nueva STR en el interior del Sector 9. La subestación actual se localiza en el sector 3, junto a la M-607.

En el plano de clasificación de suelo se reflejan las infraestructuras eléctricas más relevantes, definidas como pasillos eléctricos.

Respecto de las redes existentes, tanto las gestionadas por REE como por Iberdrola, se ha solicitado información a dichos organismos, que se incorporará a las siguientes fases del PG.

### **5.7. TRANSPORTE Y MOVILIDAD**

Se adjunta como anexo documento de análisis de la situación actual de movilidad y tráfico.

PARTE DESCRIPTIVA

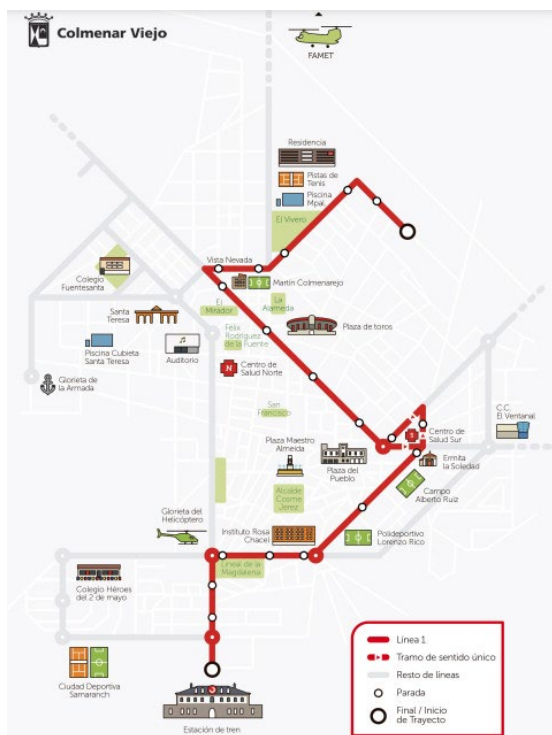
En primer lugar, se hace una descripción del municipio y su red viaria, para pasar a analizar la movilidad local, para lo que se recurre a la Encuesta Domiciliaria de Movilidad del año 2018 (EDM2018), llevada a cabo por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM), que ofrece los datos desagregados más detallados y fiables. La zona de Transporte de Colmenar Viejo se subdivide en varias zonas de transporte que se analizan individualmente, concluyéndose que el medio de movilidad predominante es el vehículo privado, en especial en las zonas de actividad industrial y comercial. El transporte público es minoritario, repartido entre el autobús interurbano y el Cercanías. En el centro urbano muchos de los viajes se realizan a pie.

Respecto de los sistemas de transporte público, son los siguientes:

- Red de cercanías, línea C-4.
- Red de autobús interurbano.
- Red de autobús local.

La red de cercanías es la más importante, por su frecuencia (alrededor de 20 minutos), su rapidez (Sol-Colmenar en aproximadamente 30 minutos) y su buena conexión con el centro de Madrid, con paradas en Chamartín, Nuevos Ministerios, Sol, Atocha, etc., llegando hasta Parla.

La red local cuenta con dos líneas, ambas con terminal en la estación de cercanías y con una frecuencia de 20-30 minutos según los días. La línea 1 discurre por la zona oeste del centro urbano y la línea 2 por la zona centro y este.



Línea 1 local



Línea 2 local

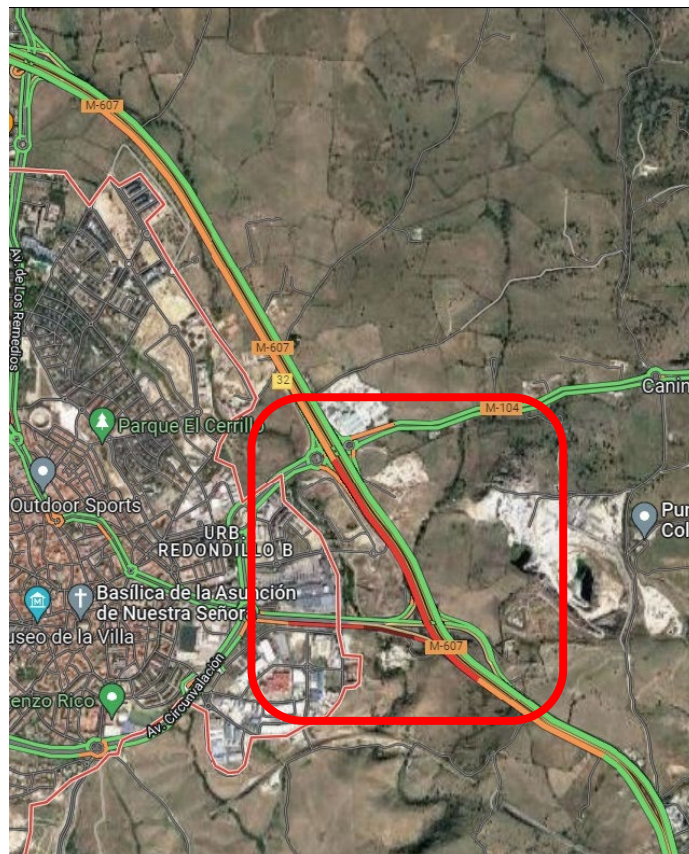
La estación de Cercanías funciona como intercambiador de transportes, contando con un aparcamiento público con capacidad para unas 1.800 plazas.

#### DIAGNOSTICO

En la parte segunda del documento se señalan los aspectos críticos.

El comportamiento del tráfico generalmente es fluido, salvo en las horas punta de mañana (salida del municipio de Colmenar Viejo) y tarde (entrada al municipio de Colmenar Viejo). Por ello, los puntos críticos son los siguientes:

En hora punta de mañana, en el momento de mayor tráfico, sobre las 8:45, se observa una gran saturación de salida a la M-607 por la avenida de la Libertad, que genera colas en la propia M-607 y dicha avenida que alcanzan la vía de circunvalación. La situación es aproximadamente la de la siguiente imagen:



Trafico típico día laborable, a las 08:45 h.

En hora punta de tarde se produce un punto crítico de entrada al centro de Colmenar por la avenida de la Libertad, siendo la hora más crítica hacia las 18:30, siendo la situación la de la siguiente imagen:



*Trafico típico día laborable, a las 18:30h.*

### SENDAS CICLABLES Y PEATONALES

Merece hacer una especial mención a las sendas peatonales y ciclables de Colmenar Viejo, que son de especial interés en general, pero en especial en este municipio.

Colmenar cuenta con diversas rutas ciclables y peatonales, apoyadas en gran medida en la red de vías pecuarias y con la particularidad que se introducen tanto en el centro urbano como en el rural y natural. Son principalmente las siguientes:

- Camino de Santiago, desde Madrid, pasando por Colmenar (destacando su paso por la basílica de Nuestra Señora de la Asunción) y llegando después a Manzanares el real desde donde sigue avanzando hacia el noroeste.
- Ruta de los molinos y los Batanes. Ruta circular que discurre por el oeste del municipio introduciéndose en el PRCAM y ocupando suelos forestales, vías pecuarias, hábitats y montes preservados. En el centro tiene su punto más singular en la plaza del Pueblo desde donde va hacia el oeste a través de las calles de la Feria, Marqués de Santillana y del Tinte.
- Ruta del toro bravo. Ruta circular que partiendo de la plaza del Pueblo sale hacia el norte por la calle Real y hacia el este por la calle del Estanco. Ya en el medio rural discurre por vías pecuarias, suelos forestales, montes preservados y hábitats de interés comunitario.
- Ruta al pico de la marmota. Al igual que las dos anteriores, parte de la plaza del Pueblo, saliendo hacia el medio rural hacia el sur, por la calle de las Huertas hasta llegar al cordel de la Marmota por el borde urbano o bien al camino que va al cementerio de Santa Ana, coincidiendo con el camino de Santiago. Esta ruta se extiende hasta el municipio de Tres Cantos, discuriendo por suelo del PRCAM, forestal, de hábitats y vías pecuarias.
- Rutas por el Corredor Soto de Viñuelas - Montejo de la Sierra. Esta ruta discurre en su integridad por el medio rural y natural, en la zona noroeste del término.

- Por último, cabe destacar la ruta ciclista de Madrid a Soto del Real, que discurre paralela a las carreteras M-607 y M-609 y que es uno de las más importantes ejes ciclistas y peatonales de la región.

Estas sendas, por su interés ambiental y cultural, han de ser tenidas en cuenta en el planeamiento, de forma que se respeten y pongan en valor, reservando los suelos necesarios, estableciendo las medidas necesarias que habrán de incluirse en el estudio económico del PG para garantizar su materialización.



- Rutas (a puntos), camino de Santiago (magenta) y red de vías pecuarias (amarillo) -

### **5.8. MEDIO AMBIENTE**

Respecto de la componente ambiental se ha redactado el oportuno Estudio Inicial Estratégico con el contenido exigible a este tipo de documentos. Se describen las variables ambientales del municipio, en los ámbitos sin desarrollar del PGOU vigente y en las zonas que, mediante diferentes alternativas, se proponen como posibles crecimientos del nuevo Plan General. Se analizan los aspectos siguientes:

- Climatología.
- Calidad atmosférica.
- Geología.
- Geomorfología.
- Hidrología.
- Hidrogeología.
- Vegetación.

- Fauna.
- Figuras de protección.
- Patrimonio y vías pecuarias.
- Infraestructuras.
- Riesgos de inundación e incendio forestal.
- Corredores ecológicos.

### **5.9. ACÚSTICA**

Se ha redactado un estudio específico denominado “ANÁLISIS INICIAL DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA SITUACIÓN ACTUAL Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS” en el que:

En este estudio se realiza, en primer lugar, una caracterización y evaluación de la situación acústica actual, condicionada por la influencia de las fuentes de ruido de importancia ubicadas en el municipio o en municipios contiguos. En segundo lugar, se procede a una evaluación de las diferentes alternativas de planeamiento planteadas.

La norma que resume los condicionantes a aplicar viene definida tanto por el Real Decreto 1367/2007 como por la ordenanza municipal, los cuales, si bien comparten la mayor parte de los criterios de evaluación, difieren en algunos aspectos puntuales. En el estudio se describen los criterios de evaluación de estas dos normas.

Se señala en el estudio que el municipio de Colmenar Viejo dispone a día de hoy de una delimitación de áreas acústicas aprobada y publicada, incluido en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 25 de marzo de 2001. Esta zonificación acústica está realizada conforme a la tipología considerada por el entonces vigente Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, el cual fue derogado por el ya citado, y hoy vigente, Decreto 55/2012, por lo que la delimitación se encuentra pendiente de actualización.

Respecto de la zonificación acústica del PGOU y en concreto en relación con las transiciones zonales, en su mayoría se respeta el cambio entre tipos de áreas acústicas contiguas sin que la diferencia entre la designación de las zonas sea de dos o más tipos, lo que en la práctica podría ocasionar que los niveles de inmisión de ruido de una zona más ruidosa a una más sensible fuesen perjudiciales.

Conflictos acústicos:

Existen varias denuncias y quejas por parte de los vecinos de Colmenar Viejo en referencia a los niveles de ruido presentes en determinadas zonas del municipio:

- Ha habido quejas de varios vecinos en referencia al incremento de número de vuelos que sobrevuelan el casco urbano. Se ha pedido al Grupo de Trabajo Técnico sobre el Ruido (GTTR) incluir en el Orden del Día un análisis de dicho sobrevuelo de aeronaves. Por otra parte, Aena ha pedido la instalación de un sistema de medición TMR en la localidad para registrar el nivel de ruido de los aviones a su paso.
- Existen antecedentes de varias denuncias (aunque con cierta antigüedad, ya que fueron registradas en 2014) debido al ruido provocado por algún local de ocio, en horario nocturno.
- En las mismas fechas que en el caso anterior también hay constancia de varias denuncias referentes al ruido de tráfico rodado.
- La afección de la Autovía A-1 sobre el parque de la Cuenca Alta del Manzanares, genera niveles sonoros inadecuados para la clasificación actual del terreno como espacio protegido B1. Se va a proponer la definición de bandas de transición entre dicho espacio y la autovía, dedicadas a actividades que sirvan de apantallamiento a otras más sensibles como transición al parque.

Diagnóstico futuros desarrollos:

Finalmente se hace un diagnóstico sobre las zonas pendientes de desarrollo del vigente PGOU y la principal alternativa de desarrollo del nuevo PG, concluyéndose:

- De los nuevos desarrollos propuestos por el PGOU tan sólo dos ámbitos tienen sus usos pormenorizados determinados en sus correspondientes Planes Parciales ya aprobados: el SUP-5 y el SUP-9, uso característico residencial (el primero unifamiliar y el segundo multifamiliar).
- En el SUP-9: Lavanderas no existen niveles sonoros incompatibles con el uso previsto del suelo.
- En el SUP-5: Amapolas se alcanzan valores superiores a los 60 dBA durante el Día y la Tarde y a 55 dBA durante la Noche en las zonas más próximas a la carretera M-607, definidas como zonas verdes. Esta afección deberá solucionarse en el Plan Parcial correspondiente.
- Finalmente, las zonas UNP-2 y UNP-3, en las áreas residenciales, habrá que tener en cuenta su proximidad con las siguientes zonas emisoras de niveles sonoros elevados:
  - o ARUNP-2: Colinda con la carretera M-607.
  - o ARUNP-3: Colinda con el terreno dedicado a actividades industriales, terciarias y con la línea férrea.

## **6. EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU DESARROLLO**

### **6.1. INTRODUCCIÓN**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo (PGOU2002), se corresponde a los tres siguientes acuerdos del Consejo de Gobierno de Madrid:

1. Acuerdo de 10 de enero de 2002, por el que se aprueba definitivamente el PGOU con ciertas condiciones, excepto en algunos ámbitos de suelo urbano y urbanizable programado, así como en todo el suelo urbanizable no programado y no urbanizable sin protección, cuya aprobación definitiva queda aplazada. Además, se suspende la publicación de la aprobación definitiva del PGOU, debido a la existencia de deficiencias técnicas y jurídicas que deben subsanarse.
2. Acuerdo de 5 de julio de 2002 (BOCM 169 de 18 de julio de 2002, que incluye la publicación del acuerdo de 10 de enero de 2002) por el que se aprueba definitivamente el PGOU en los ámbitos aplazados del acuerdo de 10 de enero de 2002 y se dan por cumplidas las condiciones impuestas en dicho acuerdo, debiendo rectificarse una serie de puntos concretos (puntos A) B) y C) del punto segundo del acuerdo). Se mantiene el aplazamiento de la aprobación definitiva en ciertos ámbitos del suelo no urbanizable sin protección: N1, N3, N5/1, N5/2, N5/3, N5/4 y N5/5.
3. Acuerdo de 26 de diciembre de 2002 (BOCM 24 de 29 de enero de 2003), por el que se aprueba el PGOU en los ámbitos correspondientes a los puntos A) B) y C) del punto segundo del acuerdo de 5 de julio de 2002, manteniendo el aplazamiento de la aprobación definitiva en ciertos ámbitos del suelo no urbanizable sin protección: N1, N3, N5/1, N5/2, N5/3, N5/4 y N5/5.

De acuerdo con lo anterior, el PGOU vigente es aplicable en todo el territorio excepto en los ámbitos de suelo no urbanizable sin protección: N1 (suelo de orientación ganadera), N3 (servicios básicos y de carretera) y N5 (instalaciones especiales): N5/1 (extracción de áridos), N5/2 (planta asfáltica), N5/3 (Tubos Colmenar), N5/4 (planta de hormigonado) y N5/5 (residencia Los Chortales). En estos suelos es de aplicación el planeamiento general anterior, es decir, el aprobado en 1987.

#### **6.1.1. CONTENIDO DEL PGOU2002**

El vigente PGOU tiene el siguiente contenido documental:

- Volumen I. Memoria.
- Volumen II, III, IV, V. Normas Urbanísticas.
- Volumen VI. Catálogo de elementos protegidos.
- Planos de ordenación e infraestructuras:
  - o Serie 1: estructura general y orgánica. Suelo no urbanizable.
  - o Serie 1.1: vías pecuarias.
  - o Serie 2: estructura general del núcleo de Colmenar.
  - o Serie 3: suelo urbanizable.
  - o Serie 4: ordenación del suelo urbano.
  - o Serie 5: infraestructuras: saneamiento, abastecimiento y otras redes.

- Anexo: planos de sensibilidad acústica.

### 6.1.2. DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Al haberse redactado y tramitado el PGOU2002 con arreglo a la Ley 9/1995 y por tanto no estar adaptado en su integridad a la vigente Ley 9/2001, el Ayuntamiento redactó un documento de delimitación de las redes generales y supramunicipales. Según consta en la memoria de dicho documento, la necesidad de llevar a cabo la elaboración y tramitación del documento surge como consecuencia del hecho de que el Plan General no se encuentra adaptado a los preceptos que, dentro de la Ley 9/2001, regulan la clasificación y dotación de las redes públicas (art. 36), por lo que, ante la ausencia de planeamiento territorial que las concrete y o planeamiento general adaptado que las determine, es necesario acudir a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Séptima de dicho texto legal, para delimitar la localización, alcance y dimensión de las redes supramunicipales y generales en todos y cada uno de los sectores programados señalados por el Plan General.

En el documento, aprobado el 29/1/2004, se recogen fichas individualizadas de los 10 sectores de suelo urbanizable programado, en las que se localizan y cuantifican las redes generales y supramunicipales, según el siguiente cuadro:

	REDES SUPRAMUNICIPALES (mín: 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> e)				REDES GENERALES (mín 70 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> e)				TOTAL REDES PÚBLICAS SUPR + GEN m <sup>2</sup> s	DOTACIÓN m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> e
	Edificab máx. m <sup>2</sup> e	VPP o VIS m <sup>2</sup> s	Resto de Redes Supramuncp	Sub total m <sup>2</sup> s	Infraest m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes m <sup>2</sup> s	Equipamients Servicios Urbanos m <sup>2</sup> s	Subtotal m <sup>2</sup> s		
Sector 1 "La Maquinilla"	107.368	7.158	14.316	21.474	21.474	25.740	32.210	79.424	100.898	93,97
Sector 2 "Pozanco"	47.158	3.144	6.288	9.432	23.300	9.432	14.147	46.879	56.311	119,41
Sector 3 "Arrollo Espino"	121.516	8.101	16.202	24.303	26.081	36.610	36.455	99.146	123.449	101,59
Sector 4 "Adelfillas"	114.138	7.609	15.219	22.828	22.828	22.828	34.241	79.897	102.725	90,00
Sector 5 "Amapolas"	46.767	3.118	6.236	9.354	18.978	9.353	14.030	42.361	51.715	110,58
Sector 6 "Alto Eugenio"	71.840	4.790	9.578	14.368	23.961	21.185	21.552	66.698	81.066	112,84
Sector 7 "Cerca Tejera"	69.704	4.647	9.294	13.941	13.941	31.600	20.911	66.452	80.393	115,33
Sector 8 "Navallar"	56.369	3.758	7.516	11.274	15.581	11.274	16.911	43.766	55.040	97,64
Sector 9 "Lavanderas"	187.850	12.523	25.047	37.570	39.410	66.300	56.355	162.065	199.635	106,27
Sector 10 "Castillejos"	49.052	3.270 *	6.540 **	9.810	9.810	9.810	14.716	34.336	44.146	90,00
TOTAL	871.762	58.118	116.236	174.354	215.364	244.132	261.528	721.024	895.378	102,71

VPP: Viviendas de Protección Pública

VIS: Viviendas de Integración Social

m<sup>2</sup>s: metros cuadrados de suelo

m<sup>2</sup><sub>e</sub>: metros cuadrados edificables

\* El suelo para viviendas de Integración Social se monetizará por ser incompatibles con el uso industrial

\*\* Monetizando el defecto de superficie asignada

Posteriormente, a medida que se fueron tramitando los planes parciales de los distintos sectores y considerando las distintas modificaciones que sobre las redes públicas ha sufrido la Ley 9/2001, se modificó puntualmente el documento de redes públicas en la redacción de los planes parciales de varios de los sectores, en concreto en los SUP-2 (2010), SUP-5 (2012), SUP6 (2010) y SUP9 (2010 y 2014).

### **6.1.3. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO Y CORRECCIÓN ERRORES**

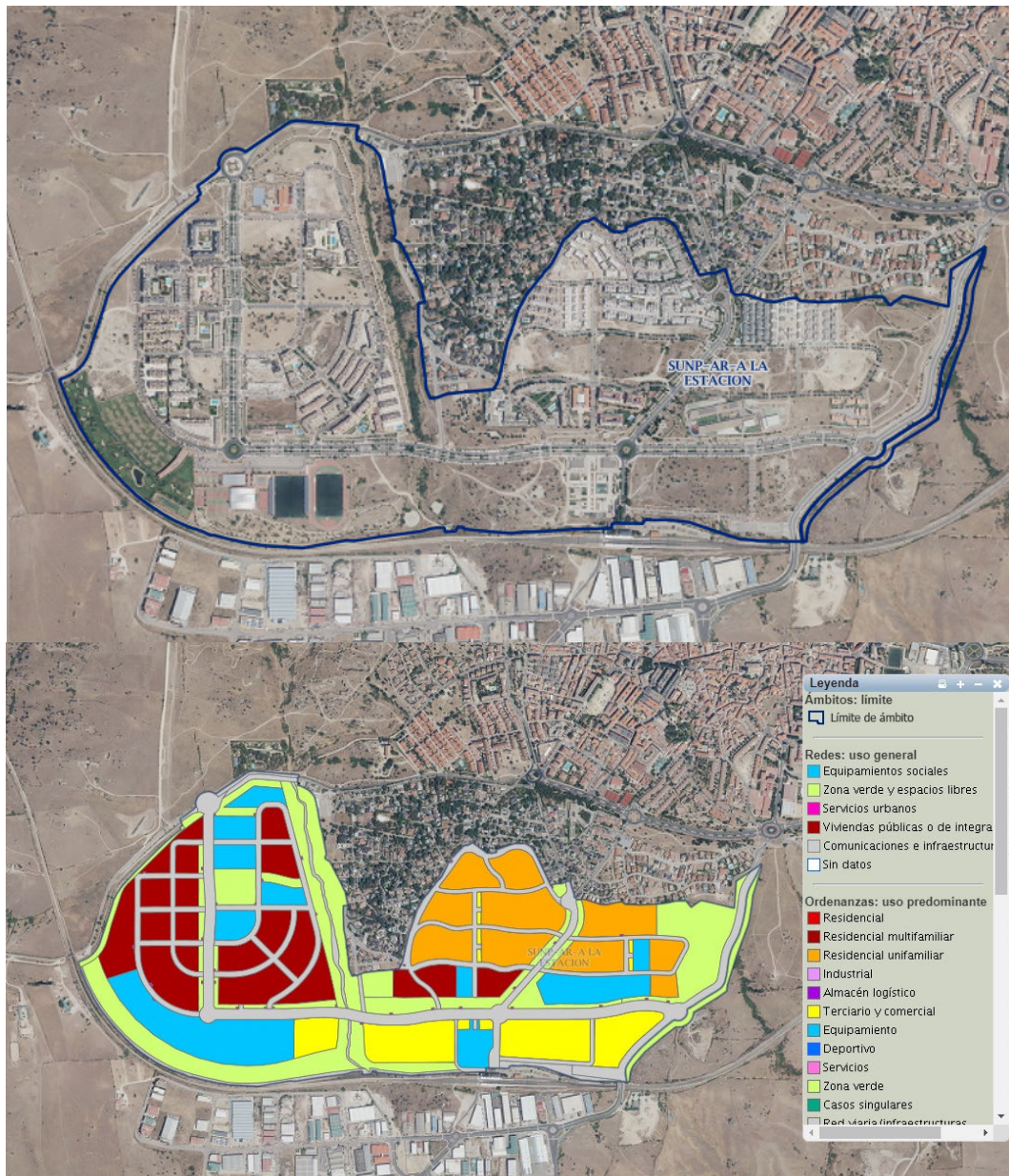
Durante la vigencia del PGOU2002 se han tramitado únicamente dos expedientes menores, en concreto:

- 27/7/2004 (BOCM 197 19/8/2004). Modificación puntual referida a la normativa urbanística uso global residencial. Se modifican únicamente las superficies a considerar para las categorías del comercio minorista 3 (centro comercial) y 4 (comercio escaparate).
- 27/2/2020 (BOCM 69 20/3/2020). Corrección error material retranqueo lateral edificaciones del AO 4/6 "El Vivero Ciudad Jardín".

### **6.1.4. PLANES DE SECTORIZACIÓN**

Con fecha 19 de diciembre de 2003 (BOCM 40 de 17/2/2004) se aprueba definitivamente el plan de sectorización con ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable no programado "La Estación" (ARUNP-A).

Se trata de un ámbito situado al sur de la trama urbana, junto a la línea férrea y la estación de cercanías, con una superficie de 143,23ha, de uso principal residencial y complementario terciario. Tiene una capacidad de 3.115 viviendas (21,74viv/ha), de las que 1.578 son protegidas y las 1.537 restante libres. Tal como puede comprobarse en la siguiente imagen, este sector tiene un grado de consolidación muy elevado, en especial en lo referente a los usos residenciales.

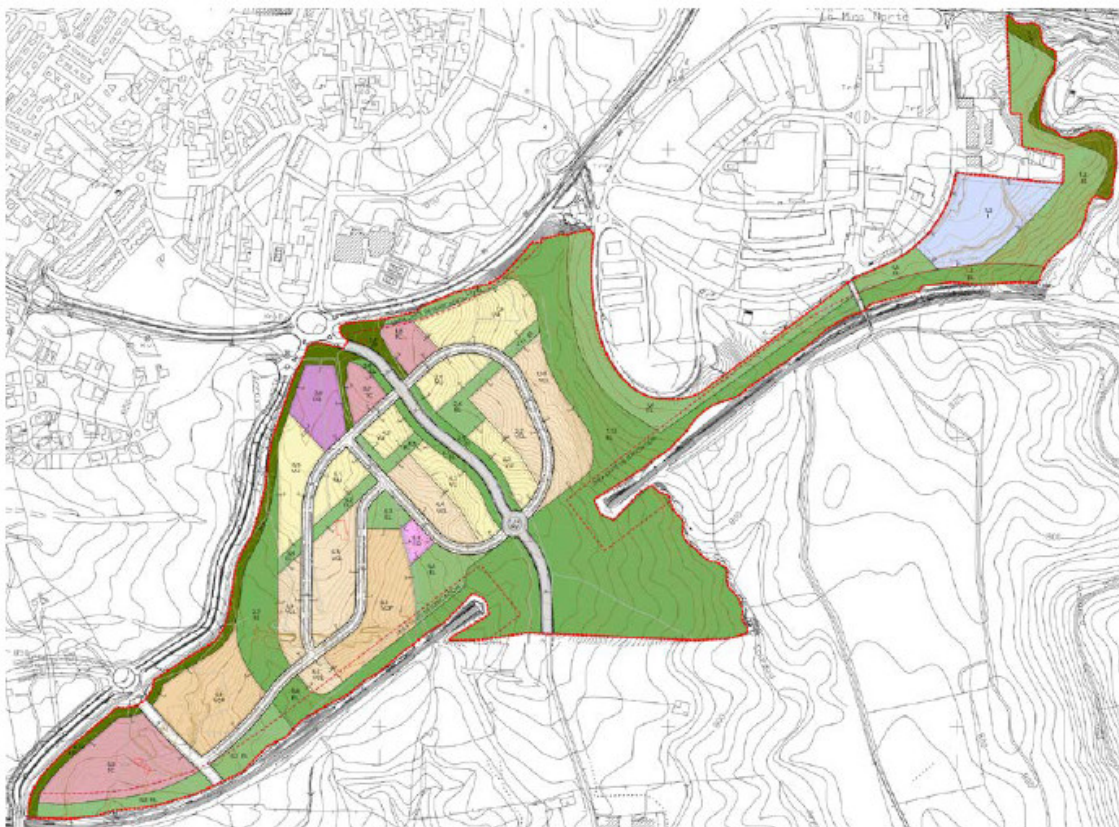


- Delimitación y ordenación sector "La Estación". Visor SIT CM-

Respecto de los planes de sectorización de los sectores de suelo urbanizable no programado ARUNP-B "HUERTA MORANDO" Y ARUNP-C "LA TEJERA":

El plan de sectorización del ARUNP-B "HUERTA MORANDO" se encuentra en fase inicial de su tramitación. Como antecedentes se redactó el oportuno Avance del plan de sectorización. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 30/06/2021 se emite informe de impacto territorial. El Avance del Plan de Sectorización ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local con fecha 18/10/2023.

La ordenación propuesta se refleja en la siguiente imagen y cuadro de parámetros:



	ORDENANZA	SUP. SUELO m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	TECHO (m <sup>2</sup> )	Nº VIV. (indicativo)
Vivienda Colectiva Libre	VCL	60.278,30	10,04	1,20	72.333,96	530
Vivienda Colectiva con Protección Pública	VCP	41.887,28	6,98	1,20	50.264,74	418
Vivienda Unifamiliar	VU	59.933,89	9,98	0,75	44.950,42	217
Industria	I	23.628,94	3,94	0,54	12.744,48	
Terciario-Comercial	TC	34.552,72	5,76	0,72	24.778,17	
		220.281,13	36,70		205.071,76	1.165
Vías Pecuarias	VP(RSM)	29.640,75	4,94			
Red general viaria	RV (RG)	13.690,21	2,28			
Red general de espacios libres	EL (RG)	181.047,15	30,16			
Red General de Equipamientos	EQ (RG)	10.000,00	1,67			
Red local de espacios libres	EL	101.374,39	16,89			
Red local de Equipamientos	EQ	2.501,35	0,42			
Red viaria local	RV	41.743,02	6,95			
		379.996,87	63,30		0	
		600.278,00	100,00		205.071,76	1.165
Descontado dominio público existente:		569.221,00				

Se propone una ordenación de uso principal residencial y en menor medida dando cabida a usos terciarios e industriales, con una superficie de cesión para espacios libres y usos dotacionales. Las conexiones con la red general viaria se llevan a cabo en la glorieta de Santa Ana y en la situada en la confluencia de la avenida de los toreros y la carretera del embalse de El Pardo. La ordenación propone una densidad de aproximadamente 20viv/ha y un aprovechamiento igual al del suelo urbanizable programado.

El plan de sectorización del ARUNP-C "LA TEJERA" no ha sido redactado, por lo que será objeto de análisis y ordenación, en su caso, en el nuevo PG. El ámbito, con una superficie aproximada de 32 ha, es discontinuo. Se compone de dos zonas:

- La suroeste de forma triangular, situada entre la carretera M-609, el cordel de la Cruz de los Muchos Cantos al Alto del Navallar y la avenida del puente del Manzanares que remata una urbanización de vivienda unifamiliar. A continuación de la vía pecuaria se encuentra la base militar de San Pedro.
- La noroeste de forma también triangular, ubicada entre la carretera M-609 (cordel de las carreteras de Miraflores y Madrid que incluye carril bici), el cordel de la Cruz de los Muchos Cantos al Alto del Navallar y la carretera M-607 y el carril bici que va en paralelo con dicho vial. A continuación de la carretera M-609 (cordel de las carreteras de Miraflores y Madrid que incluye carril bici) se encuentra la base militar de San Pedro.

Son suelos sin un especial valor ambiental delimitados por elementos estructurantes y claramente definidos en el territorio, por lo que se considera adecuada su clasificación como urbanizables, por lo que se valorará su incorporación al nuevo PG.

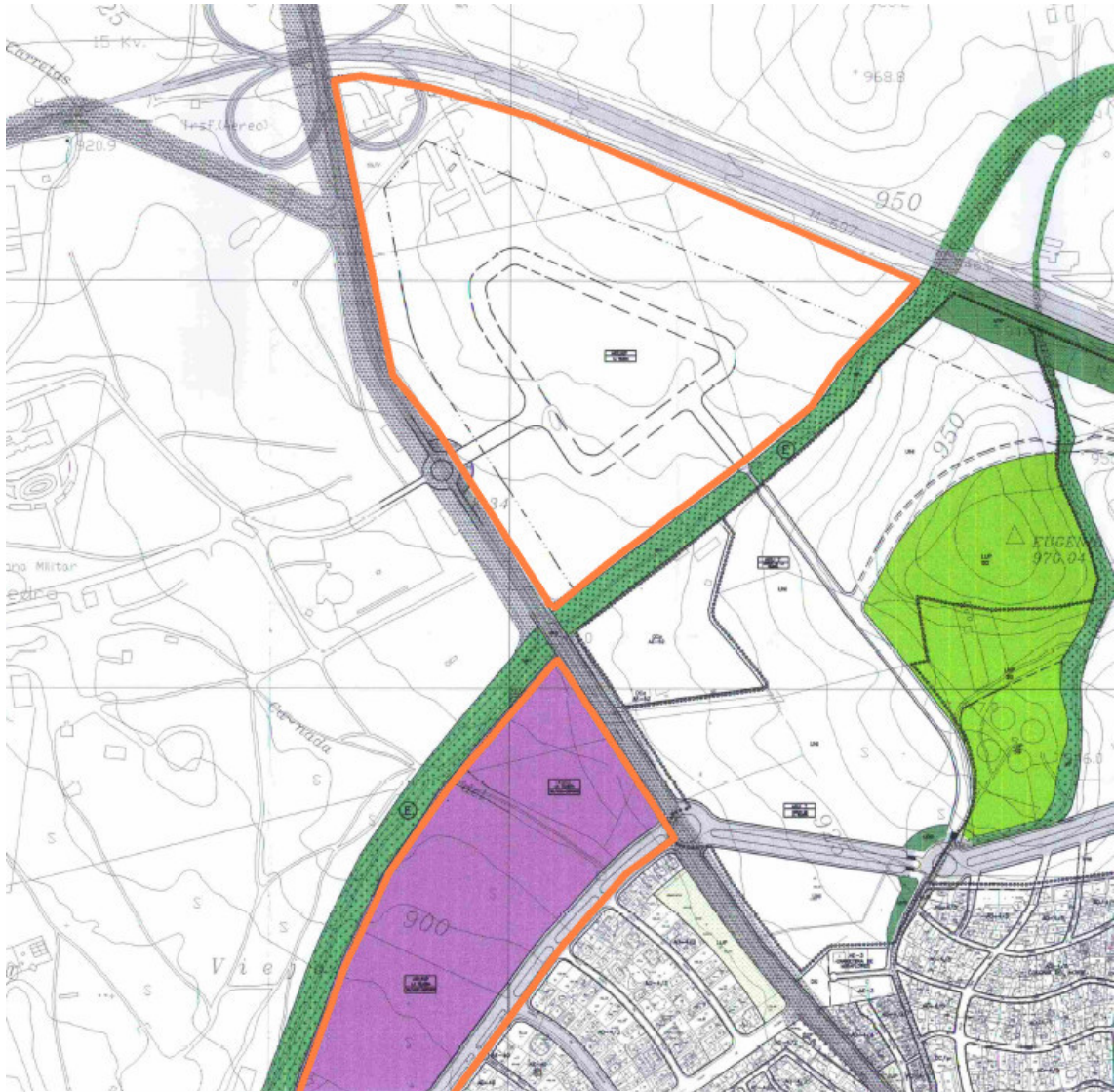


- Delimitación La Tejera sobre ortofoto-





El PGOU2002 establece una serie de determinaciones para estos suelos:

- Cesión de todo el suelo que integra la zona suroeste como sistema general de equipamiento deportivo.
- Prohibición de los usos siguientes: comercial de grandes superficies, industria de transformación y elaboración y residencial.

En la siguiente imagen se muestra la estructura general prevista por el PGOU2002 (planos serie 2), así como la “preordenación” interior de la zona noroeste, donde puede comprobarse la dificultad que supone definir unos accesos adecuados y debidamente conectados con la trama urbana, aspecto que deberá resolver el nuevo PG.



**SISTEMAS GENERALES**

- |   |                     |   |                                      |
|---|---------------------|---|--------------------------------------|
|  | SISTEMA VIARIO      |  | VIAS PECUARIAS                       |
|  | DOTACIONES PUBLICAS |  | VPP - VIA PECUARIA PROPUESTA         |
|  | FERROCARRIL         |  | VIA PECUARIA CON INTRUSIONES         |
|  | PARQUES Y JARDINES  |  | SUELO DE SISTEMA GENERAL YA OBTENIDO |

**6.1.5. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****A) PLANES PARCIALES**

A la fecha de redacción de la presente memoria informativa, se han aprobado definitivamente los siguientes planes parciales:

- S1 LA MAQUINILLA (PPOU 28/4/2005) (MOD 28/9/2006)
- S2 POZANCO (PPOU 29/4/2010)
- S3 ARROYO ESPINO (PPOU 29/11/2007) (MOD 26/6/2008)
- S4 ADELFILLAS (PPOU 28/6/2005) (MOD 22/2/2007)
- S6 ALTO EUGENIO (PPOU 29/1/2009) (MOD 25/2/2010 y 27/9/2018)
- S7 CERCA TEJERA (PPOU 26/11/2009) (MOD 29/7/2021)
- S8 NAVALLAR (PPOU 22/9/2005) (MOD 29/11/2007 y 29/4/2010)

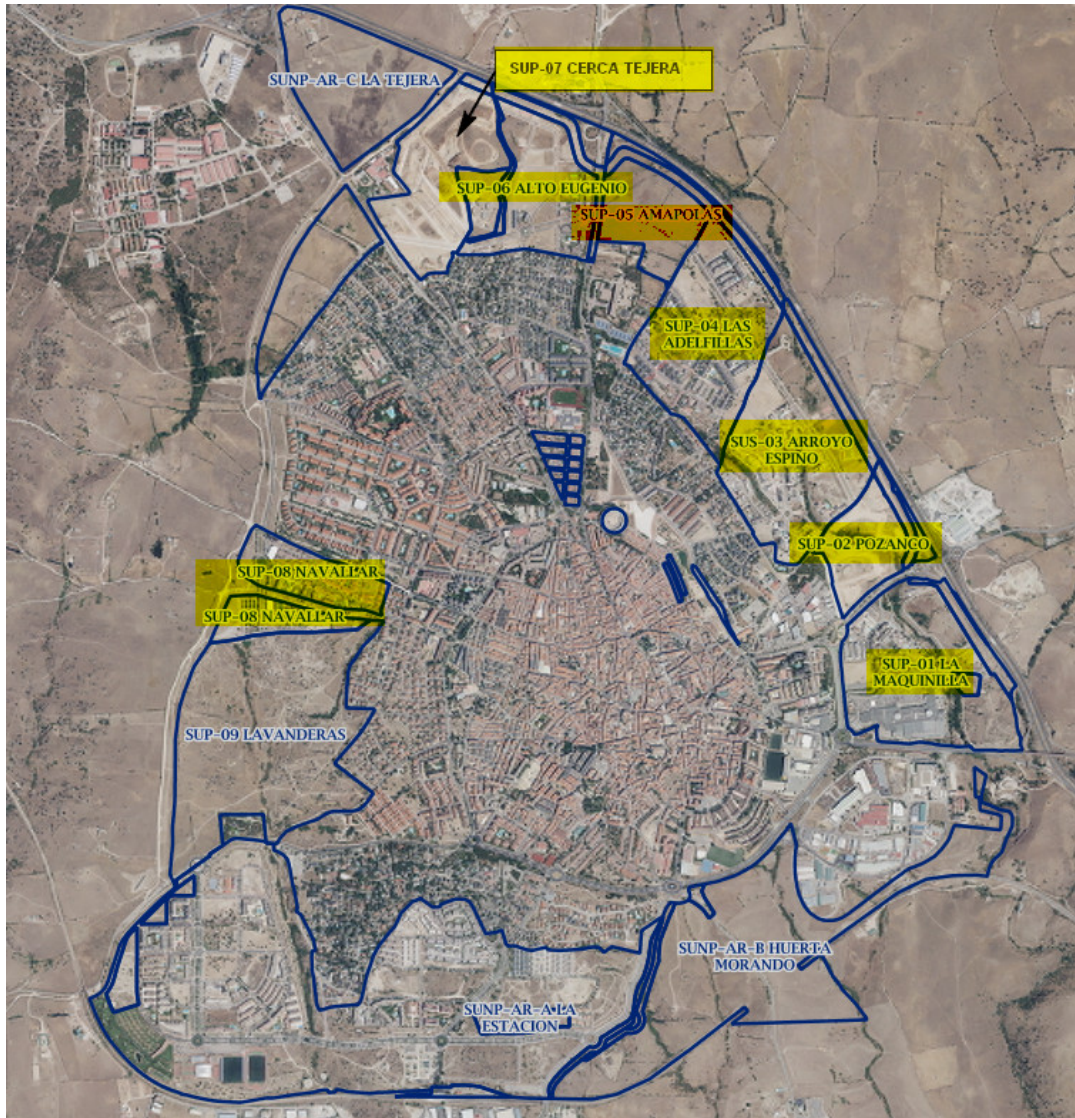
Las superficies y demás parámetros de todos los anteriores sectores son los siguientes (datos de los documentos aprobados):

DENOMINACIÓN	USO CARÁCTER.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> e)					VIVIENDAS			
			RES. UNIFAM.	RESIDENCIA L COLECTIVA	VIVIENDA PROTEGIDA	TERCIARIO/ SERVICIOS	TOTAL (m <sup>2</sup> e)	VIVIENDAS LIBRES	VIVIENDAS PROTEG.	TOTAL VIVIENDAS	DENSIDAD (VIV/HA)
SUP-1 LA MAQUINILLA	RESIDENCIAL	381.920	0	23.160	26.461	64.000	113.621	193	359	552	14,5
SUP-2 POZANCO	RESIDENCIAL	146.842	0	14.384	25.207	7.775	47.366	124	231	355	24,2
SUP-3 ARROYO ESPINO	RESIDENCIAL	384.221	15.600	35.090	53.586	23.331	127.607	423	534	957	24,9
SUP-4 LAS ADELFILLAS	RESIDENCIAL	351.290	55.174	7.236	43.650	0	106.060	358	388	746	21,2
SUP-6 ALTO EUGENIO	RESIDENCIAL	296.627	13.723	38.683	13.180	7.287	72.873	327	110	437	14,7
SUP-7 CERCA TEJERA	RESIDENCIAL	242.462	54.332	4.092	11.178	1.978	71.580	322	108	430	17,7
SUP-8 NAVALLAR	RESIDENCIAL	177.054	10.142	17.226	27.893	4.937	60.198	229	238	467	26,4
<b>TOTAL</b>		<b>1.980.416</b>	<b>148.971</b>	<b>139.871</b>	<b>201.155</b>	<b>109.308</b>	<b>599.305</b>	<b>1.976</b>	<b>1.968</b>	<b>3.944</b>	<b>19,9</b>

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REDES SUPRAMUNICIPALES (SIN INCLUIR VÍAS PECUARIAS)			REDES GENERALES				REDES LOCALES			TOTAL REDES (m <sup>2</sup> )
		VIVIENDA PÚBLICA	OTRAS RS	TOTAL RS	INFRAESTR.	E.LIBRES	EQUIP. Y S.URBANOS	TOTAL RG	E.LIBRES	INFRAESTR. Y EQUIPAM.	TOTAL RL	
SUP-1 LA MAQUINILLA	381.920	8.016	16.032	24.048	32.640	31.736	36.071	100.447	20.728	15.705	36.433	160.928
SUP-2 POZANCO	146.842	3.175	10.760	13.935	22.369	9.588	14.455	46.412	9.030	8.107	17.137	77.484
SUP-3 ARROYO ESPINO	384.221	8.750	16.771	25.521	26.937	36.610	38.350	101.897	28.687	9.595	38.282	165.700
SUP-4 LAS ADELFILLAS	351.290	7.613	15.215	22.828	24.447	22.832	34.274	81.553	17.200	65.829	83.029	187.410
SUP-6 ALTO EUGENIO	296.627	5.171	10.556	15.727	22.909	21.194	26.406	70.509	13.374	10.001	23.375	109.610
SUP-7 CERCA TEJERA	242.462	4.808	9.602	14.410	14.005	32.587	22.666	69.258	10.582	47.918	58.500	142.168
SUP-8 NAVALLAR	177.054	4.026	8.053	12.079	15.208	12.709	18.118	46.035	14.102	4.096	18.198	76.312
<b>TOTAL</b>	<b>1.980.416</b>	<b>41.559</b>	<b>86.989</b>	<b>128.548</b>	<b>158.515</b>	<b>167.256</b>	<b>190.340</b>	<b>516.111</b>	<b>113.703</b>	<b>161.251</b>	<b>274.954</b>	<b>919.613</b>

Por tanto, no se han aprobado los planes parciales correspondientes a los sectores S5 Amapolas y S9 "Lavanderas", si bien se encuentran ambos en tramitación, por lo que se prevé se aprueben en desarrollo del PGOU2002 y sean incorporados al nuevo PG al igual que el resto de sectores.

Respecto de los parámetros de los sectores en desarrollo, cabe destacar que el 50% de las viviendas son de protección pública. También la elevada dotación de redes públicas de todos los sectores. Por ejemplo, la de espacios libres (zonas verdes) es de  $(167.256 \text{ m}^2 + 113.703 \text{ m}^2) / 3.944 \text{ viv} = 71,24 \text{ m}^2/\text{viv} = 27,50 \text{ m}^2 \text{ hab}$ . La densidad residencial es de 20 viv/ha.



- Delimitación sectores con planeamiento aprobado (el SUP-05 “Amapolas” ha sido anulado y se encuentra nuevamente en tramitación). Visor SIT CM-

Respecto del Sector SUP-5 “Amapolas”, el documento que se encuentra en tramitación recoge la siguiente ordenación gráfica y numérica:

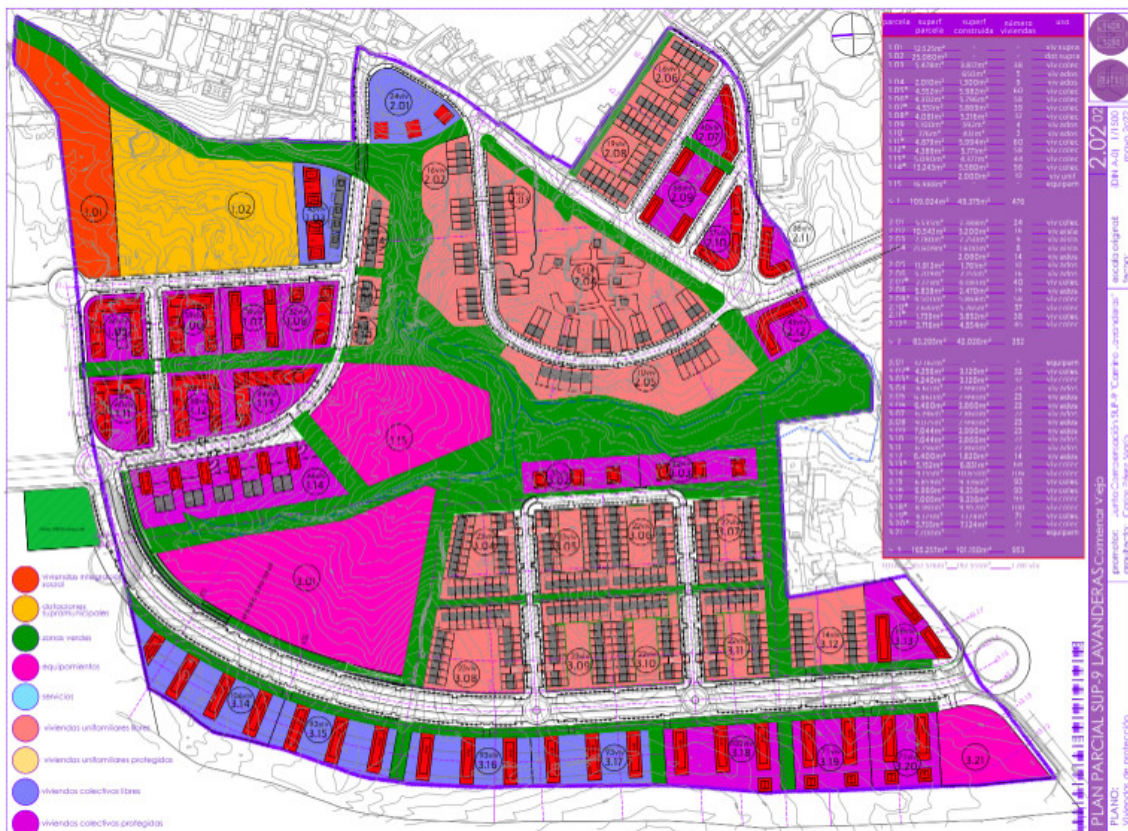


- Ordenación documento en tramitación-

COLMENAR VIEJO SUP-5 AMAPOLAS								
PROGRAMA								
Superficie total		167.416 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>						
Aprovechamiento Tipo		0,35 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>						
Edificabilidad		48.028 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>						
		nº de viv.	sup parcela m <sup>2</sup> <sub>s</sub> /viv	sup. total m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	% sup.	edificado m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /viv	edif. total m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	coef. neto m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Vivienda Libre	Colectiva (COL-G.2)	48	96	4.624	3%	130	6.242	1,35
	Residencial Unifamiliar (UNI)	141	310	43.701	26%	178	25.142	0,575
Vivienda Protegida	Colectiva VPPL (COL-G.1)	107	76	8.122	5%	126	13.450	1,66
Terciario / Comercial		-	-	4.099	2%	-	3.194	0,779
Servicios Básicos e Infraest.		-	-	264	0,2%			
<b>Total Lucrativo</b>		<b>296</b>		<b>60.810</b>	<b>36%</b>		<b>48.028</b>	

REDES PÚBLICAS				
PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		ORDENANZA	TIPO RED
RS.1	11.497		RV	Red Supramunicipal de Infraestructuras
RS.2	21.003		VPP	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido
RS.3	4.088		COL-G.3	Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social
<b>Subtotal Redes Supramunicipales</b>	<b>36.588</b>			
RG.1	9.667		LUP	Reg General de Zonas Verdes
RG.2	16.270		RV	Red General de Infraestructuras
RG.3	14.408		DC	Red General de Equipamientos
<b>Subtotal Redes Generales</b>	<b>40.345</b>			
RL.1	7.639		LUP	Red Local de Zonas Verdes
RL.2	1.002		DC	Red Local de Equipamientos
RL.3	9.690	11.598	RV	Red Local de Infraestructuras
	1.908			Red Local de Equipamientos y Servicios
RL.4	750		LUP	Red Local de Zonas Verdes
RL.5	418		RV	Red Local de Equipamientos y Servicios
RL.6	7.329	8.266	RV	Red Local de Infraestructuras
	937			Red Local de Equipamientos y Servicios
<b>Subtotal Redes Locales</b>	<b>29.673</b>			
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS</b>	<b>106.606</b>			

Respecto del Sector SUP-9 "Lavanderas", el documento que se encuentra en tramitación recoge la siguiente ordenación gráfica y numérica:

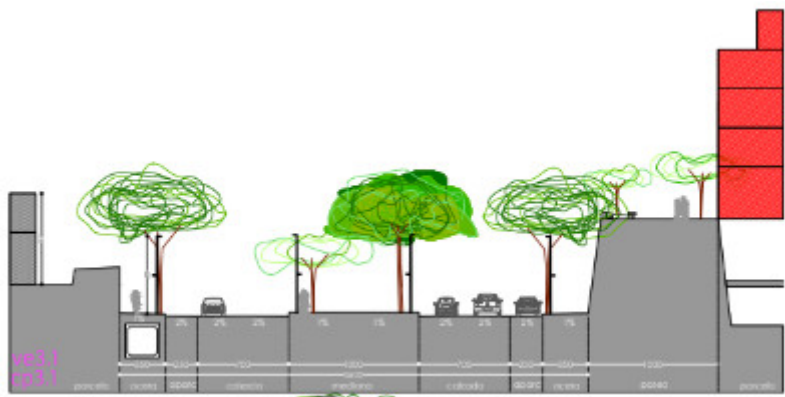


Los parámetros que figuran en el documento son los siguientes:

- Superficie total: 564.254 m<sup>2</sup>, de los cuales:
  - o Espacios libres: 113.064 m<sup>2</sup>

- Equipamientos: 56.355 m<sup>2</sup>
- Dotaciones: 25.079 m<sup>2</sup>
- VP red supramunicipal: 12.525 m<sup>2</sup>
- Red viaria y aparcamientos: 98.660 m<sup>2</sup>
- Residencial: 263.616 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable: 192.551 m<sup>2</sup>e.
- Aprovechamiento: 169.063,56 UAS (m<sup>2</sup>e RU).
- Número de viviendas: 1.781, de las cuales:
  - Vivienda colectiva libre: 437 uds.
  - Vivienda unifamiliar libre: 315 uds.
  - Viviendas de protección: 1.029 uds.

La ordenación de este sector cuenta con la singularidad de que se definen fuertes movimientos de tierra de forma que los recorridos peatonales y de vehículos queden diferenciados, dando lugar a diferencias de nivel muy considerables, tal como puede comprobarse en la siguiente sección que figura en el documento en tramitación.



- Sección de uno de los viales del sector-

## **B) PLANES ESPECIALES**

Se han desarrollado y aprobado los siguientes planes especiales:

### **B.1.) PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS**

Planes Especiales tramitados:

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE NAVARROSILLOS" Y AMPLIACIÓN (25/5/2004 y 26/3/2009)

El Plan Especial y su modificado califican el suelo necesario para llevar a cabo dos ampliaciones de la EDAR:

- Primera ampliación que permita absorber los vertidos de aguas residuales de los crecimientos del PGOU, tanto de los suelos urbanizables programados como de los no programados.

- Segunda ampliación para tratamiento terciario necesario para el riego de parques y jardines según convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II en agosto de 2006.

La EDAR en su estado inicial se localiza en la parcela catastral 001000100VK39G0001XI, ocupando una superficie de 15.613 m<sup>2</sup>. La ampliación se localiza en la parcela colindante 10061 del polígono 49, ocupando una superficie de 11.981 m<sup>2</sup>. La superficie total es de 27.594 m<sup>2</sup>. Colindando por el sur se sitúa la parcela 20061 del polígono 49, titularidad de CYII y con una superficie de 1.850 m<sup>2</sup>, que podría dar cabida a una futura ampliación de la EDAR.



- Parcela inicial EDAR (azul) y ampliaciones PE (verde) -

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS “SEGUNDO ANILLO PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA CM 1ª FASE, TRAMOS 1 Y 2 (30/5/2006)  
(no hay documentos en el visor de planeamiento de la CM)

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS “PROYECTO DE CONEXIÓN DEL CANAL ALTO CON EL RAMAL SUR DE TORRELAGUNA” (20/7/2006)

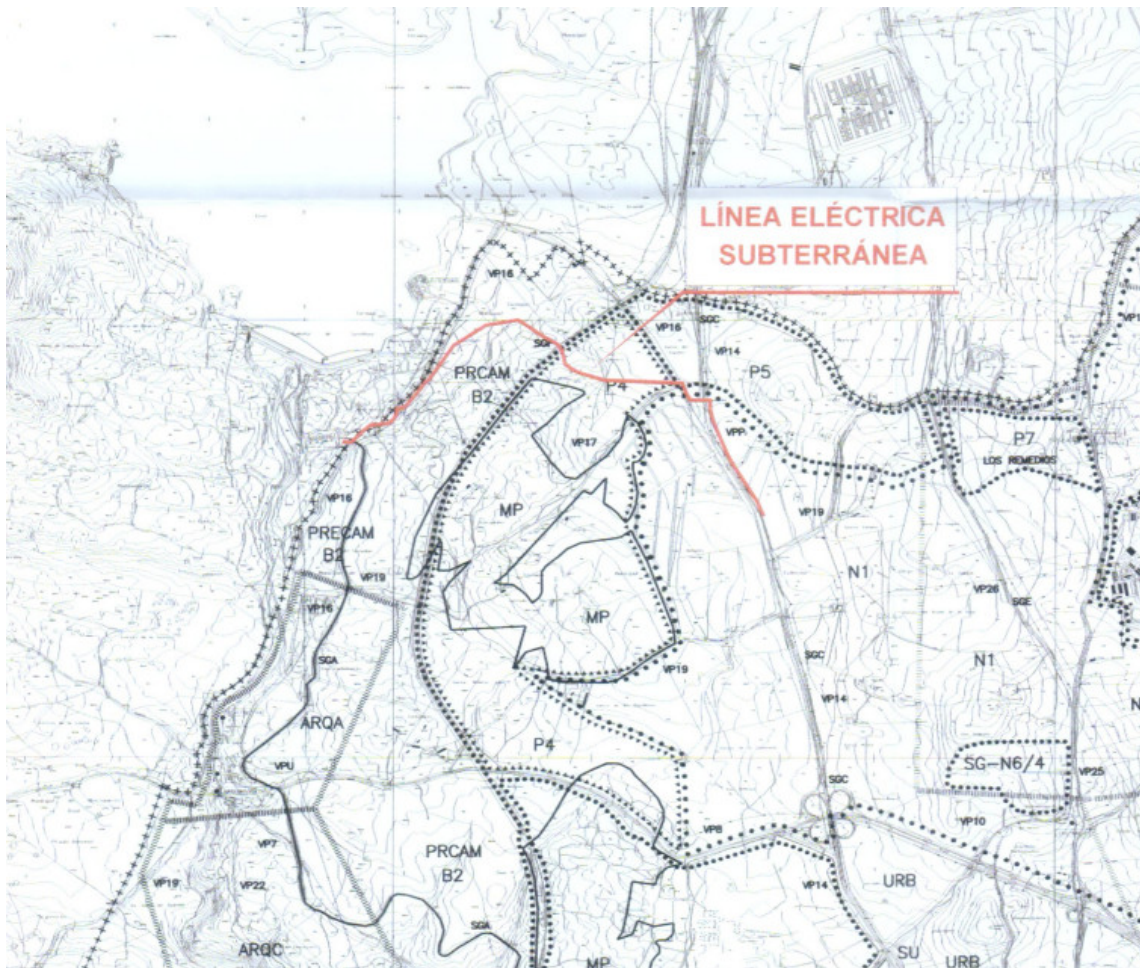
Se redacta para posibilitar la ejecución de una conducción de agua de 1600 mm de diámetro por el SNUP, con el siguiente trazado.



- Trazado conducción sobre plano de clasificación del PGOU-

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS "PROYECTO DE LÍNEA ELÉCTRICA DE REFUERZO PARA LA ESTACIÓN DE BOMBEO EN LA ETAP DE SANTILLANA" (29/1/2009)

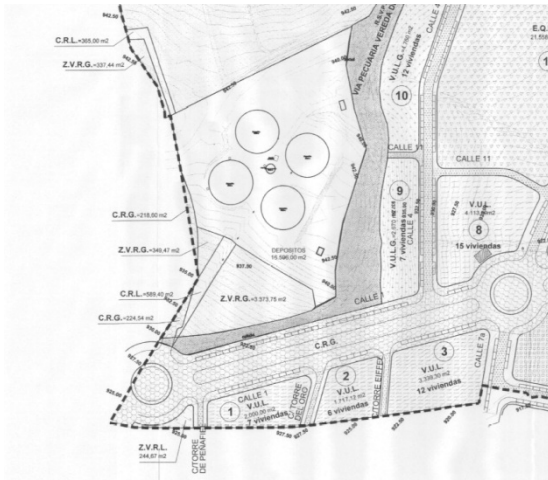
Se redacta para posibilitar la ejecución de una línea eléctrica subterránea por el SNUP, con el siguiente trazado.



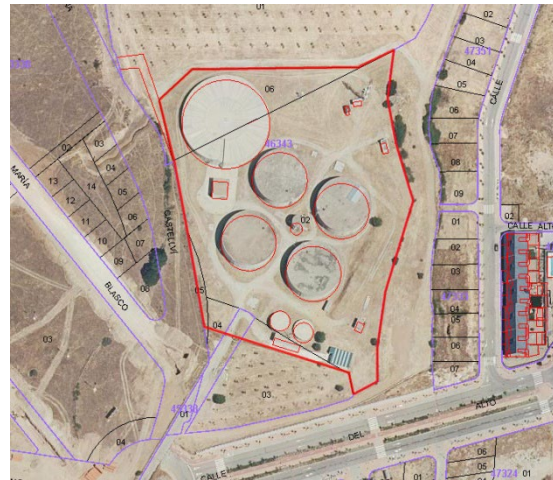
- Trazado de la línea sobre plano de clasificación del PGOU-

PLAN ESPECIAL DEL PLAN DIRECTOR DE SUMINISTRO DE AGUA DE RIEGO CON AGUA REUTILIZABLE (29/4/2008)

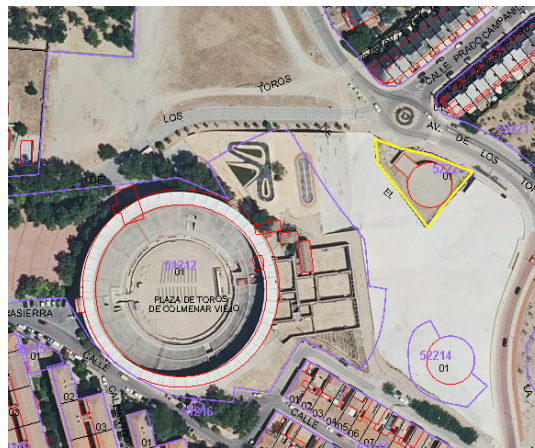
El Plan Especial posibilita la ejecución de la red de agua para riego, desde la EDAR de Navarrosillos. Los depósitos se localizan: uno junto a la plaza de toros (parcela catastral 5222501VL3052S0001ZF de 987 m<sup>2</sup> de superficie) y el segundo en el sector 6 “Alto Eugenio”, junto a otros depósitos e infraestructuras hidráulicas. Cabe precisar que en este sector se reservó suelo para infraestructuras con superficie de 16.596 m<sup>2</sup>, si bien la superficie finalmente ocupada ha sido de aproximadamente 20.500 m<sup>2</sup>.



Zonificación plan parcial



Implantación final (en rojo)



Depósito junto a la plaza de toros

La red de riego se distribuye mediante una línea de aducción que discurre desde la EDAR de Navarrosillos hasta los dos depósitos y dos anillos de distribución, uno que engloba todo el núcleo central de la trama urbana y otro que abarca gran parte de la trama norte, completándose la red con algunas ramificaciones exteriores a estos dos anillos, según el esquema de la siguiente imagen del plan director (ver detalle en planos de infraestructuras).



**PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE SEIS VÁLVULAS DE SECCIONAMIENTO EN LA CONDUCCIÓN RAMAL SUR DE TORRELAGUNA (25/6/2009)**

Se tramita este plan especial para posibilitar la instalación de 6 válvulas con sus correspondientes desagües en la conducción que discurre por SNUP.



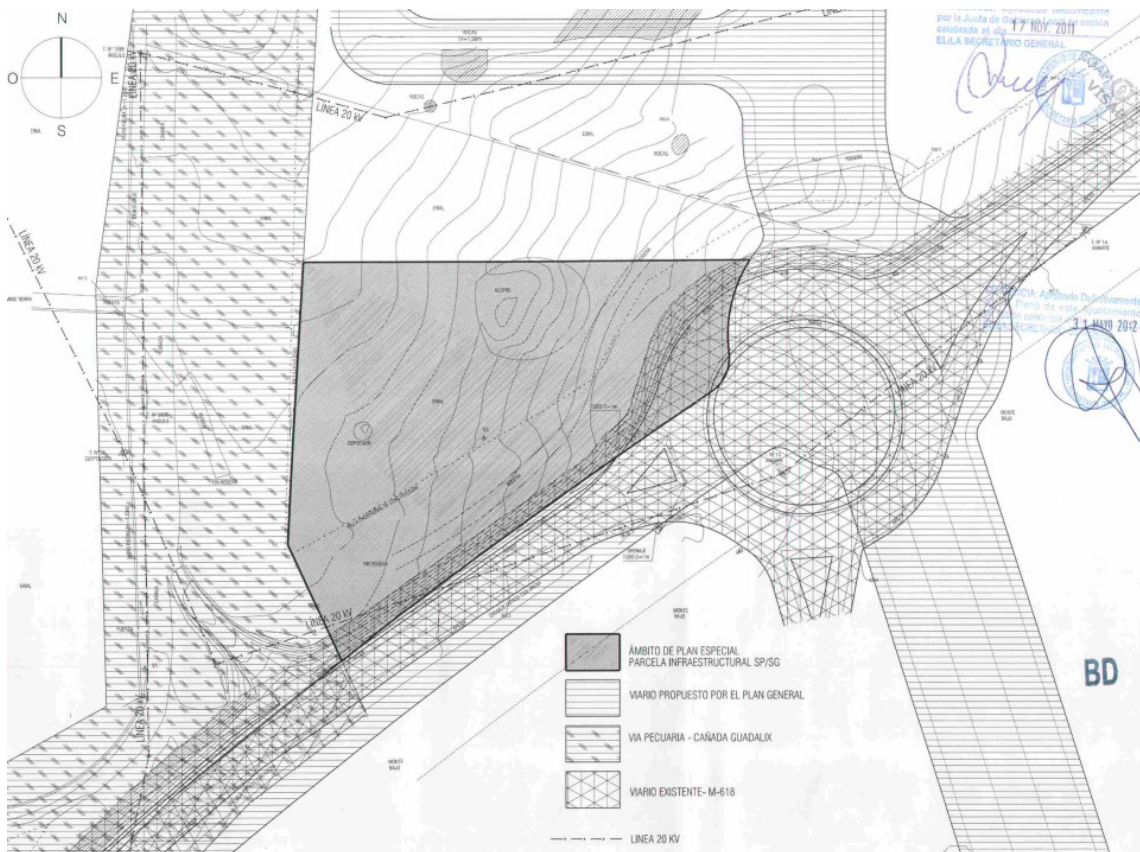
- Ubicación de las válvulas definidas en el plan especial-

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN DIRECTOR DE SUMINISTRO DE AGUA DE RIEGO CON AGUA REUTILIZABLE EN EL CAMPO DE GLOF JARAMA-RACE (19/5/2011)

Este Plan Especial afecta únicamente a la zona este del municipio, así como a terrenos de los términos de San Agustín de Guadalix, Algete y San Sebastián de los Reyes.

PLAN ESPECIAL IMPLANTACIÓN SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA EN EL SECTOR 9 "LAVANDERAS" (31/5/2012)

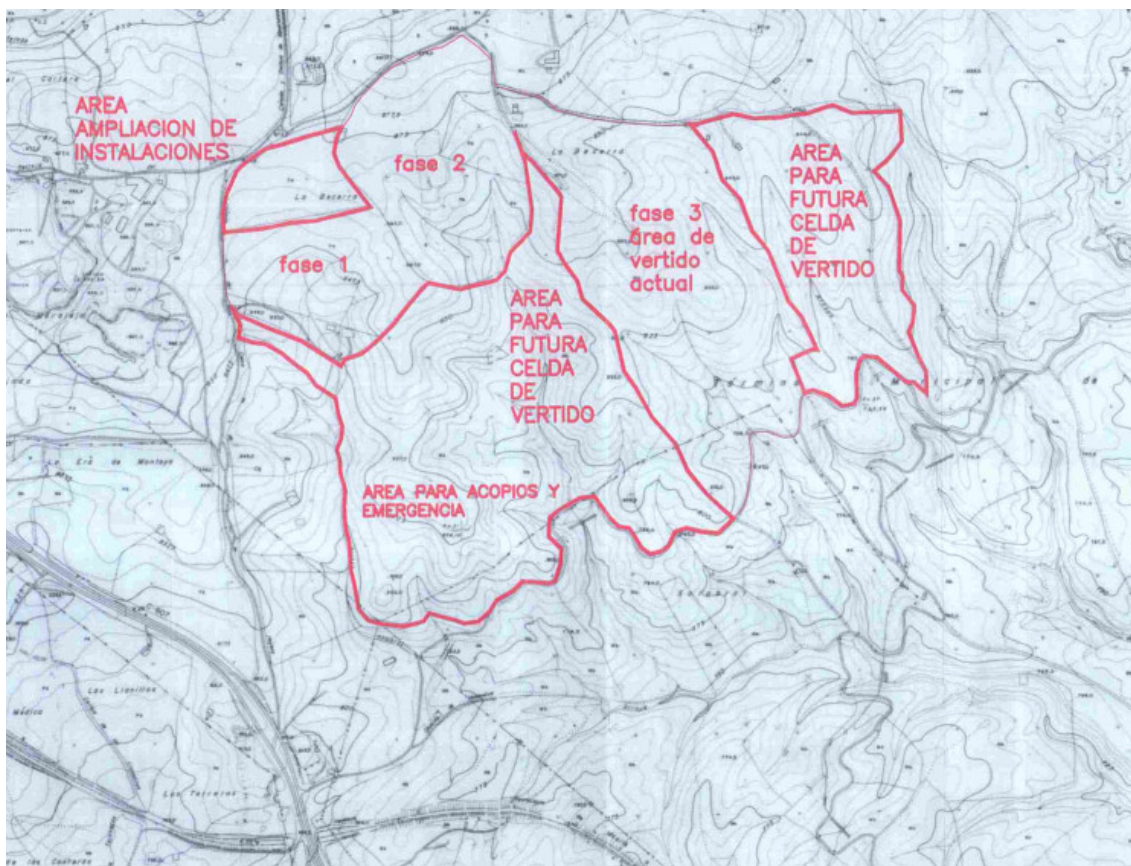
Plan Especial promovido por Iberdrola que se redacta a fin de poder implantar una nueva STR en el sector 9, para dar servicio a los desarrollos urbanísticos en las debidas condiciones de seguridad y calidad en el suministro. La memoria del Plan Especial señala que actualmente el suministro se lleva a cabo desde las STR de Tres Cantos, Colmenar Viejo y San Agustín de Guadalix, estando todas ellas muy saturadas, siendo inviable el suministro de todos los nuevos desarrollos. Se ha suscrito convenio con los propietarios de los terrenos a los efectos de poder obtener el suelo de forma anticipada al desarrollo del sector.



## GESTIÓN DE RESIDUOS

### PLAN ESPECIAL “PROYECTO DE MEJORA Y EXTENSIÓN DE VERTEDERO CONTROLADO DE RESIDUOS URBANOS” (30/4/2009)

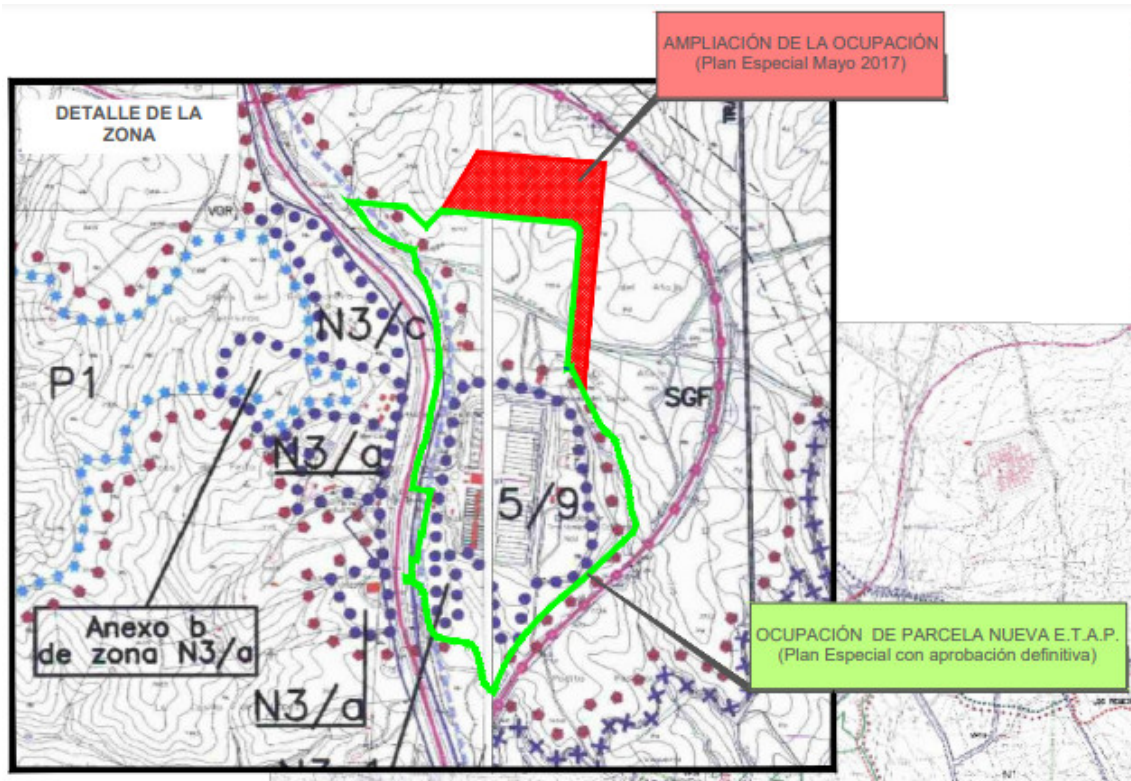
El Plan Especial se redacta para la ampliación de las instalaciones del vertedero actual, alcanzando esta infraestructura una superficie de 897.985 m<sup>2</sup>, en la localización que refleja la siguiente imagen del Plan Especial. Se trata de ampliar las fases 1 y 2 (ya selladas) y la 3, en explotación en el momento de la aprobación del Plan Especial, con dos nuevas áreas de vertido y otra para la ampliación de las instalaciones.



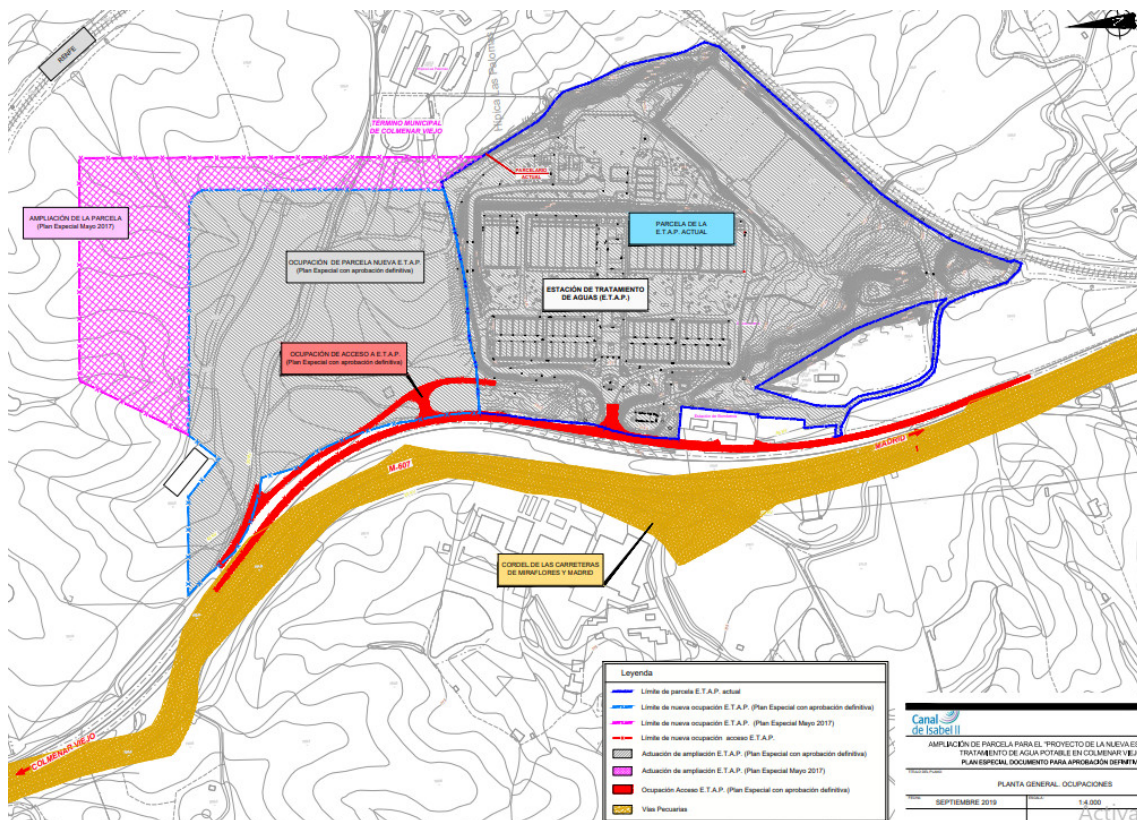
- Suelos afectados por la ampliación del vertedero controlado-

PLAN ESPECIAL NUEVA ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE (26/1/2017) Y  
PLAN ESPECIAL AMPLIACIÓN PARCELA PARA LA NUEVA ETAP (30/1/2020)

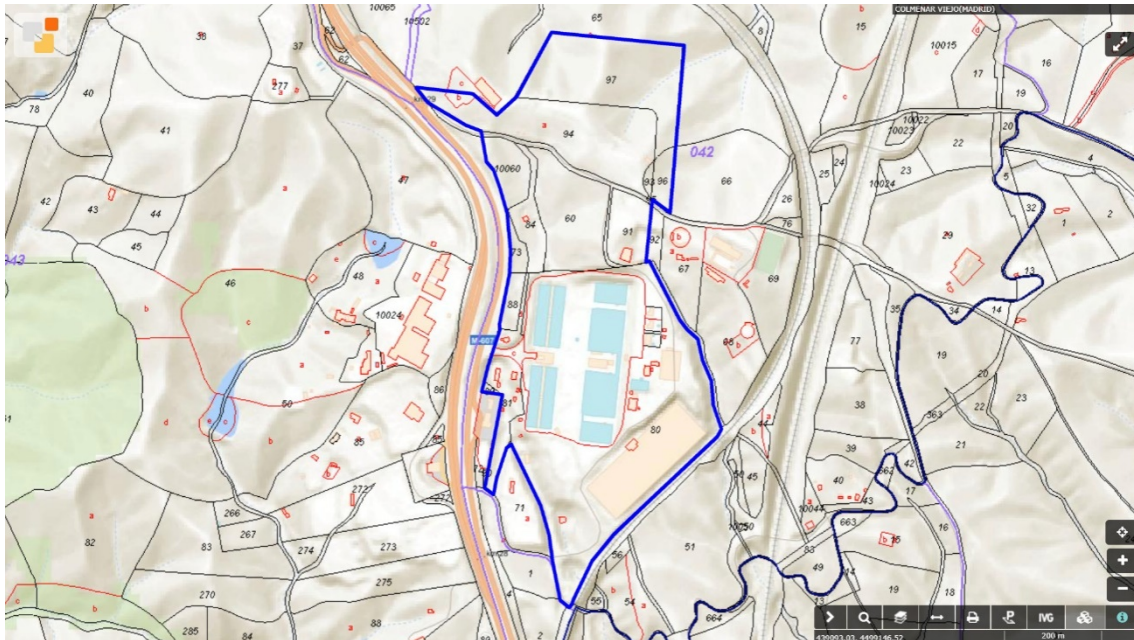
Estos Planes Especiales promovidos por Canal de Isabel II se tramitan para la implantación de la nueva ETAP, que supone la ampliación y mejora de la inicialmente construida en los años setenta. La delimitación de la zona de actuación se señala en los Planes Especiales. Se corresponde con suelo no urbanizable común de instalaciones especiales, sistema general N5/9.



- Ámbito de la ETAP y sus ampliaciones sobre plano de clasificación de suelo-



- Plano de emplazamiento del Plan Especial-



- Parcelas ETAP de Colmenar sobre plano catastral-

### **OTROS PLANES ESPECIALES**

Se han tramitado los siguientes Planes Especiales de mejora del suelo urbano (ver delimitación en plano I.7)

#### PLAN ESPECIAL AO1 CASCO ANTIGUO (30/3/2006)

El ámbito del PE es el Casco Antiguo, en concreto la Zona de ordenanza AO1 del suelo urbano. Tiene por objeto introducir algunas matizaciones menores, de mejora, en las condiciones de dicha ordenanza, referidas a dotación de aparcamiento, vados y zaguanes, portales y patios de manzana.

#### PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS, COMERCIO GENERAL, DEL SUP-1 "LA MAQUINILLA" (29/6/2006)

Sobre una superficie total de 56.616 m<sup>2</sup> se definen parcelas de uso terciario con una superficie de 45.337 m<sup>2</sup> y 23820 m<sup>2</sup> edificables, destinándose el resto del suelo a red viaria y aparcamiento.

#### PLAN ESPECIAL DE LA MANZANA DSM DEL ARUNP-2 LA ESTACIÓN (30/11/2006)

En el ámbito de la manzana denominada DSM se establece la ordenación pormenorizada mediante el Plan Especial. Es una gran parcela de 32.914,28 m<sup>2</sup> con calificación de red supramunicipal de uso dotacional. Se le asigna una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS RS1 Y RS2 DEL SECTOR ARUNP 1 "LA ESTACIÓN". (25/6/2009)

El ámbito se compone de dos manzanas de superficie total 36.189,68 m<sup>2</sup>. Se diferencian zonas para espacios libres (7.936,95 m<sup>2</sup>) y de vivienda protegida (28.252,73 m<sup>2</sup>), para un total de 282 viviendas protegidas con una superficie máxima edificable de 21.713,80 m<sup>2</sup>e.

PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA DEL SECTOR SUP-1 “LA MAQUINILLA” (30/7/2009)

La parcela ocupa una superficie de 8.016 m<sup>2</sup>, que se ordena resultando una zona edificable de 6.867 m<sup>2</sup> y otra para espacios libres de 1.149 m<sup>2</sup>. La superficie edificable es de 5.611,20 m<sup>2</sup> y el número de viviendas previsto de 67.

PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA DC-2 DEL SECTOR SUP-4 “ADELFIILLAS” (25/2/2010)

El ámbito tiene una superficie de 7.613 m<sup>2</sup>, destinándose 5.966,54 m<sup>2</sup> a vivienda pública y los 1.646,46 m<sup>2</sup> restantes a espacio libre. La edificabilidad máxima es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie máxima edificable de 5.710 m<sup>2</sup>e. El número máximo de viviendas es de 81, si bien se prevé la construcción de 79 unidades.

PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA RSV DEL SECTOR SUP-8 “EL NAVALLAR” (25/2/2010)

El ámbito tiene una superficie de 4.026 m<sup>2</sup>, destinándose 3.155,50 m<sup>2</sup> a vivienda pública y los 870,50 m<sup>2</sup> restantes a espacio libre. La edificabilidad máxima es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie máxima edificable de 3.019 m<sup>2</sup>e. El número máximo de viviendas es de 43.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DSM-2 DEL SECTOR ARUNP 1 “LA ESTACIÓN”. (31/3/2016)

En el ámbito de la manzana denominada DSM-2 se establece la ordenación pormenorizada mediante el plan especial, para la implantación de un uso educativo. Es una gran parcela de 11.321,05 m<sup>2</sup> con calificación de red supramunicipal de uso dotacional. Se le asigna una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO AO-7 “CALLE LIBERTAD” (31/10/2019)

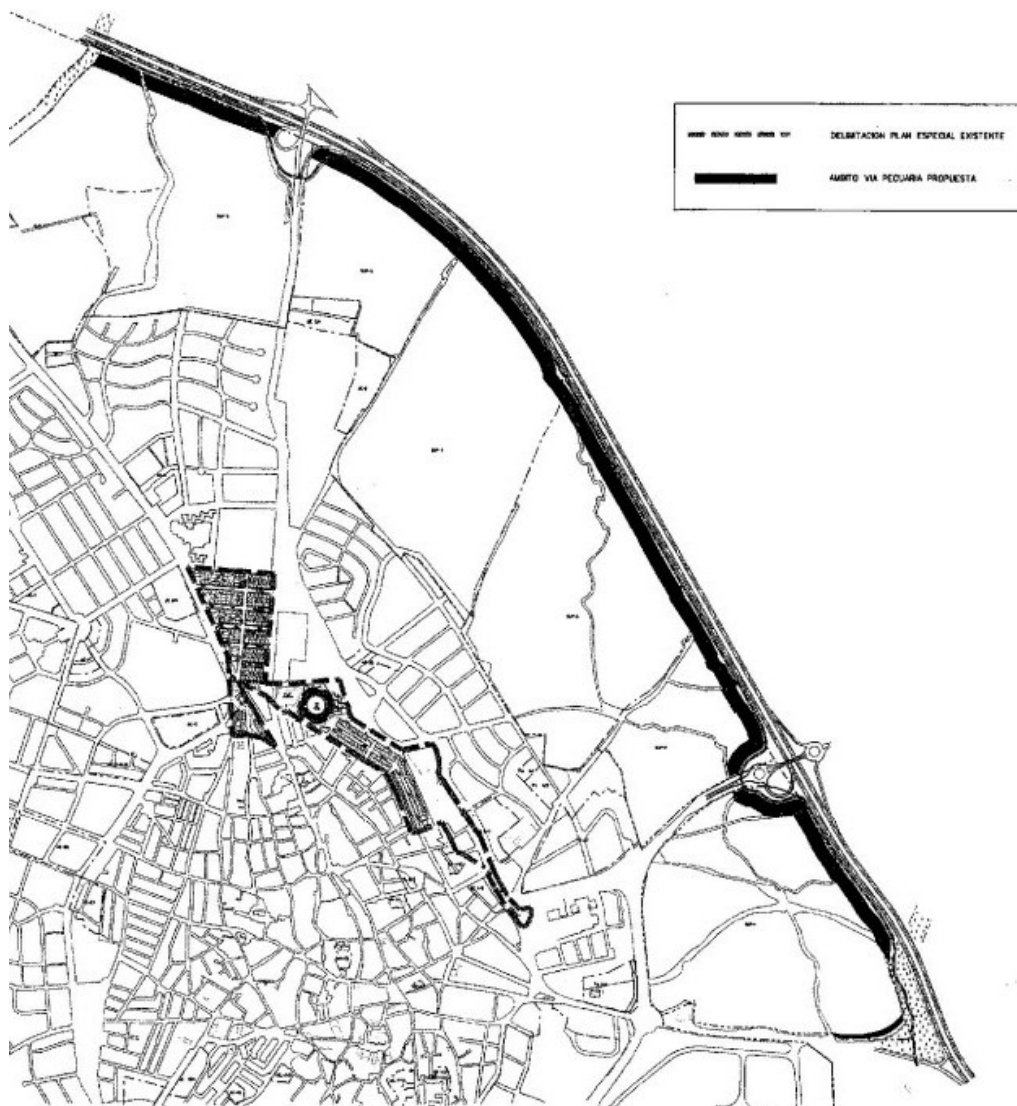
Mediante este Plan Especial se modifican las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito AO-7, para uso terciario e industrial. La superficie del ámbito, discontinuo, es de 13.673 m<sup>2</sup>.

PLAN ESPECIAL DE VÍAS PECUARIAS ENTRE AVENIDA SAN AGUSTÍN Y CALLE ISLA DEL REY (28/2/2013)

El ámbito del Plan Especial tiene una superficie de 110.478 m<sup>2</sup> según el documento. Está promovido por el Ayuntamiento y tiene por objeto establecer la adecuada calificación de

diversos suelos situados en el interior del centro urbano y que están calificados como vía pecuaria, concretamente en el eje que va desde la urbanización de los Remedios hasta la rotonda de la avenida de San Agustín de Guadalix, incluyendo la colonia de Labradores, la plaza de toros y los espacios libres y dotacionales de su entorno. Se procede a permutar todos esos suelos por otros de igual superficie situados en el borde noreste de los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, que conforman una banda de anchura suficiente (aproximadamente 38 metros) y que garantizan la continuidad e integridad superficial de los nuevos suelos calificados como vía pecuaria.

Los suelos del centro urbano afectados se califican como espacios libres, dotaciones y con ordenanzas de casco antiguo (AO-1) y ampliación de viviendas unifamiliares AO-4 (Los Remedios) y AO-3 (Labradores). La calificación de todos los terrenos se define en el plano 4 del PGOU –Ordenación-. Además, en el Título 5 Regulación del Suelo Urbano, Capítulo 9 de las NNUU, se recogen las determinaciones de este Plan Especial.



- Delimitación Plan Especial y suelos de la nueva vía pecuaria-

## 6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU2002 establece las siguientes superficies para las distintas clases de suelo (datos de la memoria del PGOU2002):

- Total T.M.: 18.250 ha.
- Suelo urbano: 630 ha.
- Suelo urbanizable programado: 268 ha.
- Suelo urbanizable no programado: 226 ha.
- Suelo no urbanizable: 17.126 ha.

La clasificación se recoge en los planos de la serie 1: estructura general y orgánica. Suelo no urbanizable y serie 1.1: vías pecuarias.

### 6.2.1. SUELO NO URBANIZABLE:

Se definen las siguientes categorías (Volumen o Título V de las NNUU sobre condiciones de uso del suelo no urbanizable):

#### 6.2.1.1. SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN:

- (\*)N1. Suelo de orientación ganadera.
- (\*)N3. Servicios básicos y de carreteras:
  - N3a y anexo a de la zona N3a: centro de servicios M-607.
  - N3b: estación de servicio M-607.
  - N3c: ampliación centro de servicios M-607 (N3a).
  - N3d: centro de servicios A-1.
  - N3e: zona de bar en la carretera Polígono Sur (actualmente sin actividad).
- N4. Instalaciones de Defensa (SISTEMAS GENERALES):
  - Base militar de San Pedro (M-607).
  - Base militar FAMET (M-625).
- (\*)N5. Instalaciones especiales:
  - N5/1: extracción de áridos (zona M-104).
  - N5/2: planta de asfaltado (actualmente de hormigón) (zona M-104).
  - N5/3: almacenaje y venta de materiales de construcción Tubos Colmenar (zona M-104).
  - N5/4: planta de hormigonado (zona acceso al centro urbano desde la M-607). Actualmente en desuso.
  - N5/5: residencia religiosa Los Chortales (hoy Valdearroyo).
- N6. Instalaciones especiales (SISTEMAS GENERALES):
  - N6/1: cementerio de Santa Ana.
  - N6/2: EDAR de Navarrosillos.
  - N6/3: vertedero e instalaciones anejas (zona M-104).

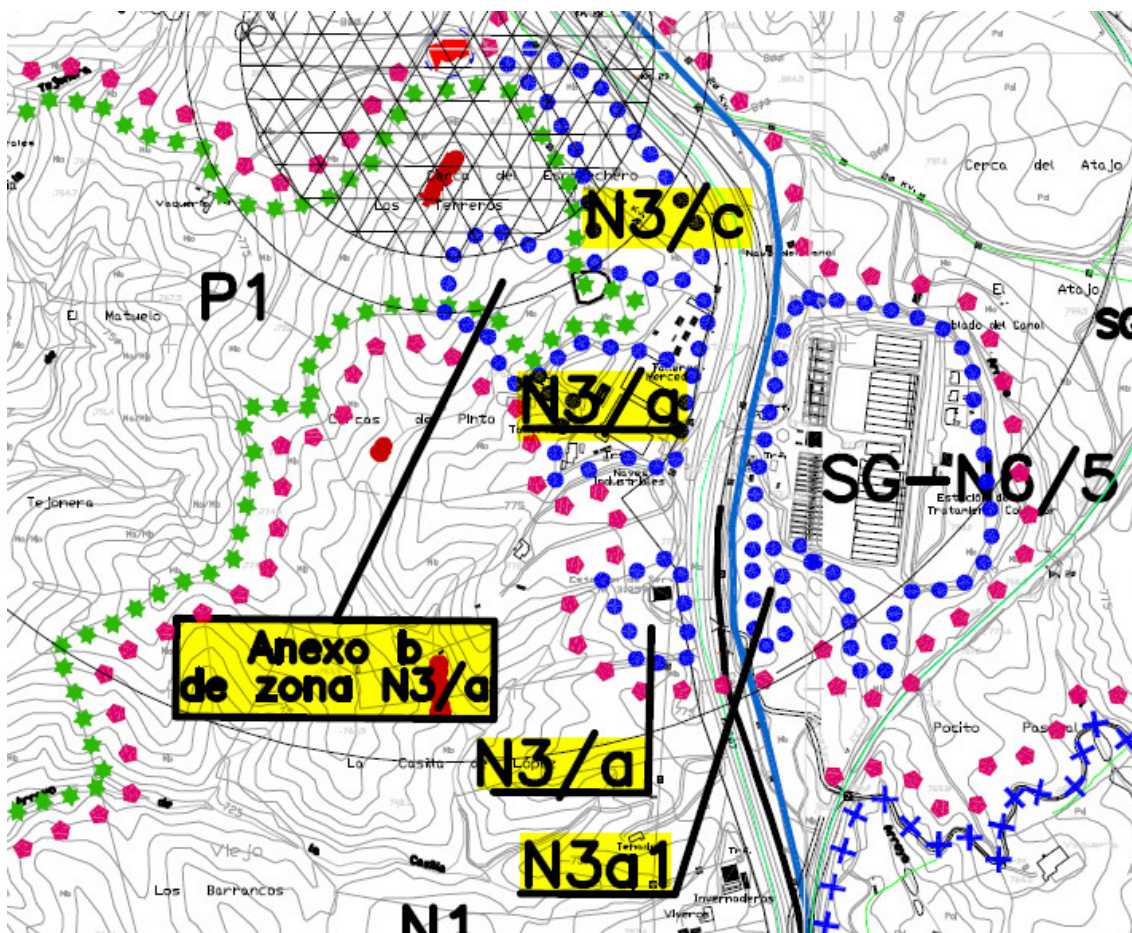
- N6/4: centro agropecuario (M-625).
- N6/5: ETAP de Colmenar (M-607).

Las especificaciones de todos estos suelos son las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, teniendo en cuenta que los suelos marcados con asterisco se regulan por el régimen del PGOU de 1987.

Cabe destacar la regulación que se hace de la zona de servicios del automóvil de la M-607 (N3a, anexo y N3c) denominadas en el documento del PGOU87 P9 y P9.1, que deberán tenerse en cuenta para establecer las determinaciones de esta zona en el nuevo PG, que requiere de una adecuada regulación tanto urbanística como paisajística y ambiental.



- Zona de servicios del automóvil sobre cartografía catastral-

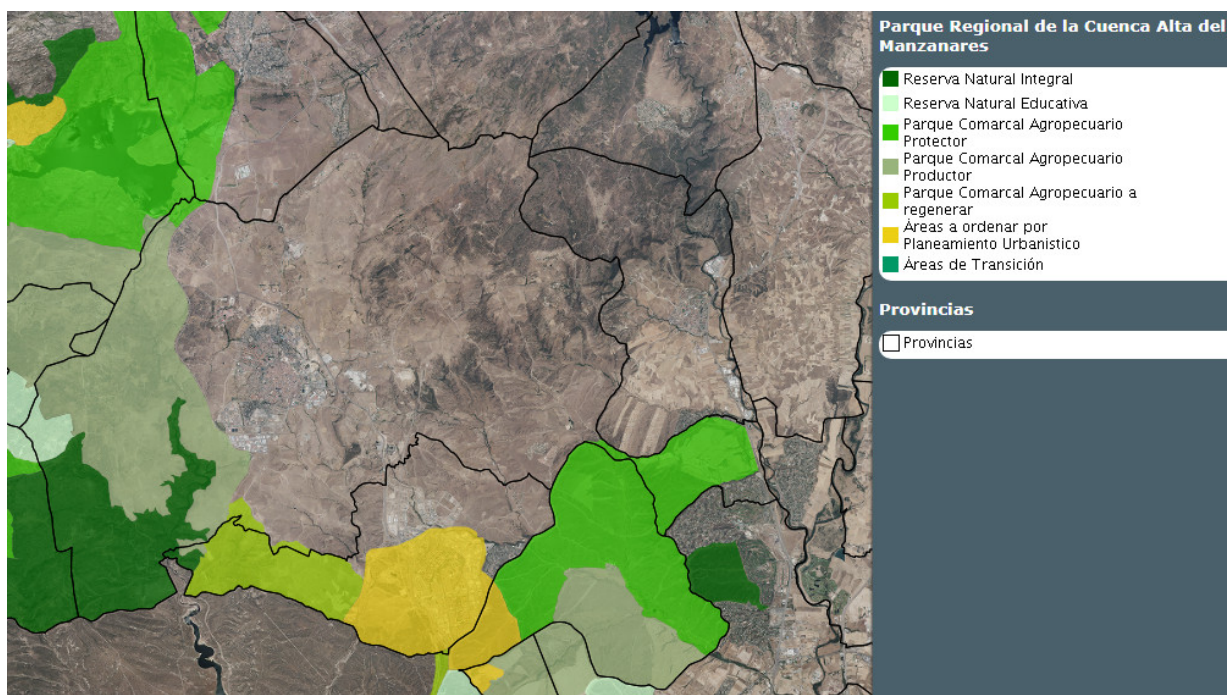


- Delimitación zonas N3 a y c en el PGOU (ámbitos regulados por el PGOU87)-

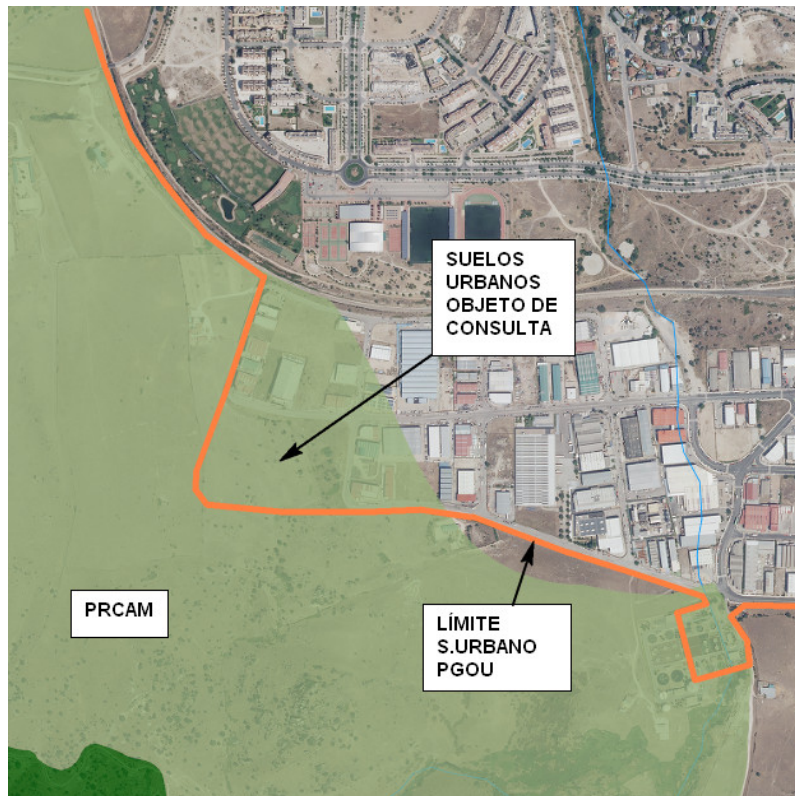
### 6.2.1.2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:

Se distinguen las siguientes categorías:

PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES, zonas A1, A2, B1, B2 y B3. Ocupa toda la zona oeste del municipio, lindando con el suelo urbano en la zona suroeste del polígono sur y el ARUNP-A La Estación. También ocupan la zona este del municipio, junto a la A-1, entre las urbanizaciones Ciudadcampo y Valdelagua.

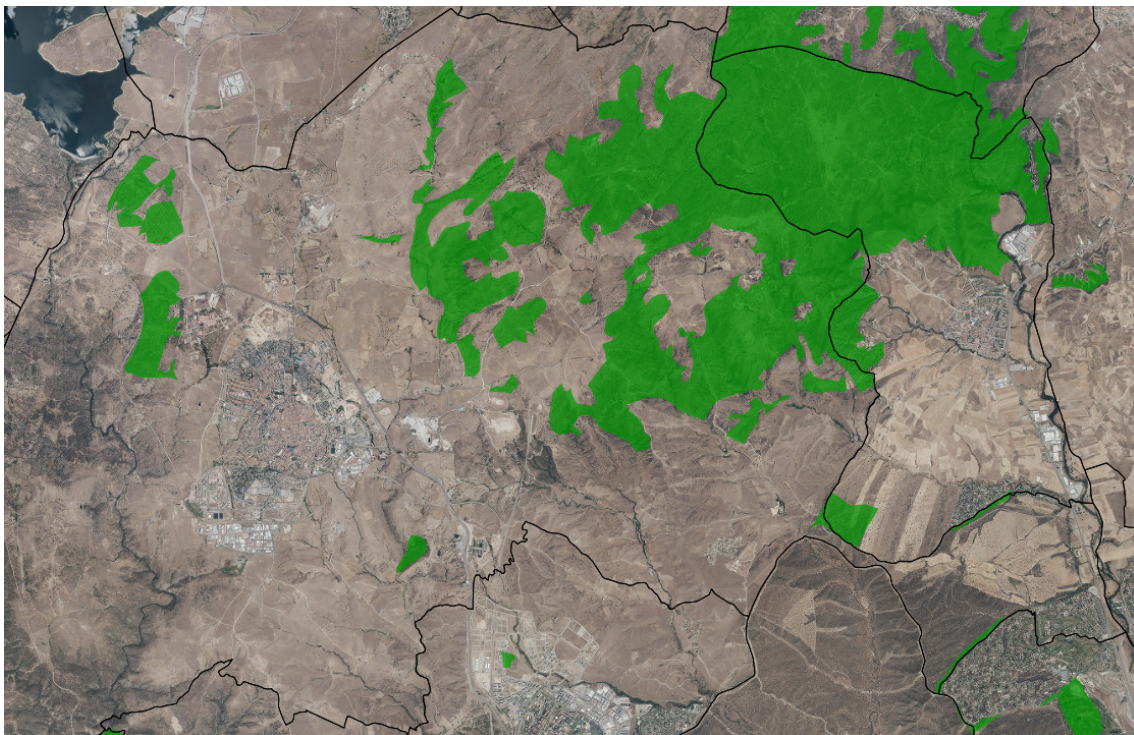


Cabe señalar que existe una zona del Parque que según la cartografía de Madrid.org estaría situada dentro del límite del suelo urbano del PGOU, concretamente en el extremo suroeste del polígono sur. Sobre esta zona (ver siguiente imagen) se ha evacuado una consulta al órgano competente de la Comunidad de Madrid, el cual, con fecha 21/7/2022 señala que dichos suelos no están en zona ZEC y que, según la Sentencia 577 Recurso 137/89 del 27/11/1993 por la que se declara el íntegro ámbito del polígono como suelo urbano de uso industrial, se entiende que la inclusión en el Parque regional es posterior a la redacción del planeamiento (el proyecto de reparcelación es de 1977) y por tanto debe entenderse como un error cartográfico, ya que además, la delimitación literal del Parque es por el límite del polígono industrial, bordeándolo. Se concluye que los suelos urbanos objeto de consulta se localizan fuera del límite del PRCAM, en concreto la parcela catastral de titularidad municipal 3395701VK3939N0001WO.



MONTES PRESERVADOS (LEY 16/1995), MP.

Ocupan principalmente la zona noreste del municipio, además de algunas manchas en las zonas noroeste y sureste del núcleo urbano.



### VÍAS PECUARIAS

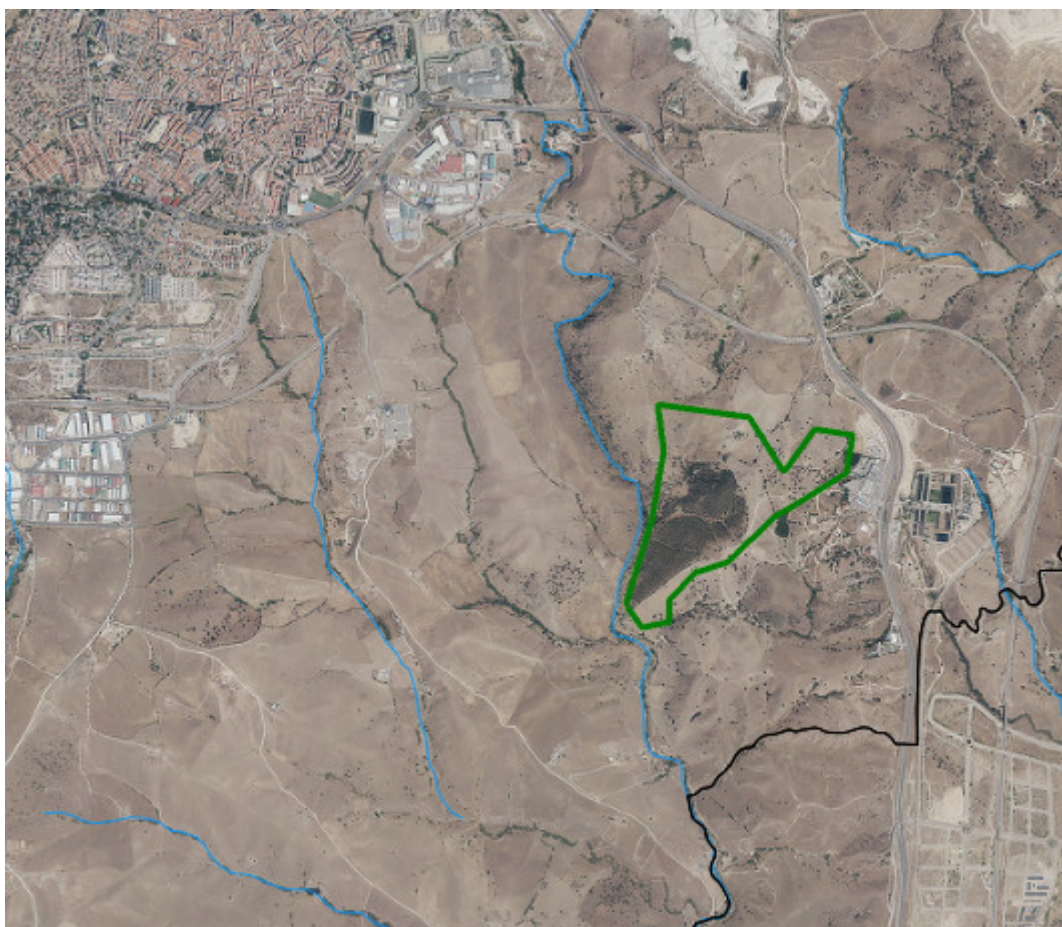
Los suelos de vías pecuarias y descansaderos se recogen en un plano específico del conjunto del término, que se complementa con la definición recogida en los planos de suelo urbano y urbanizable.

### ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Atendiendo a la metodología que se aplicaba en 2002, se definen áreas A, B y C, que ocupan una buena parte del suelo no urbanizable y parte del suelo urbanizable. Actualmente no se consideran dichas áreas, sino que se delimitan los yacimientos arqueológicos documentados y los que se definan mediante la actuación arqueológica a llevar a cabo con el nuevo PG.

### ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS POR SU ALTO VALOR ECOLÓGICO P1

Se refiere esta categoría a suelos con un alto valor natural, por su vegetación, fauna, geomorfología, paisaje, etc. situados principalmente al este del municipio. Una pequeña zona se ubica junto a la ciudad del automóvil, al este del arroyo de la Tejada, debiendo tenerse en cuenta por su posible afección sobre los nuevos desarrollos posibles.



#### ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS POR SU VALOR DE DEHESA P4

Suelos con un valor ecológico medio que se caracterizan por tener afloramientos graníticos que desaconsejan su uso agrícola. Se localizan al norte, noreste y noroeste del término.

#### ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS POR SU VALOR PAISAJÍSTICO P5

Zonas relevantes para la configuración del paisaje de Colmenar, situadas en el extremo norte del término.

#### ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS DE RIBERA Y ECOLÓGICAS P6

Son zonas de ribera, humedales y terrenos inundables, situados al sur del municipio coincidiendo con arroyos.

#### ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS POR SU INTERÉS HISTÓRICO CULTURAL P7

Suelos sobre los que existen restos de carácter histórico artístico arqueológico. Se señalan:

- Fuente del Moro.
- Los Remedios.
- Fuente de la Pradera.
- San Pedro.
- Moraleja.
- El Grajal.
- Navalvillar.
- Campanario árabe.

Todos los anteriores elementos se han incluido, entre otros muchos, en el estudio arqueológico que se citó anteriormente y que se acompaña como anexo.

#### SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE CANTERAS

Son suelos que son o han sido empleados como canteras y que el PGOU2002 propone su utilización con fines de ocio y paisajísticos. Se propone la redacción de un Plan Especial de mejora del medio natural en el ámbito de estos suelos, planeamiento que en primer término deberá delimitar los enclaves a incluir y establecer medidas de mejora, sobre usos, ambientales, económicos, etc.

#### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se relacionan las siguientes:

- Carreteras:
  - o Red principal: M-607 (autovía) y M-609 (a Soto del Real)
  - o Red secundaria: M-104 (A San Agustín de Guadalix)
  - o Red local: M-618 (a Hoyo de Manzanares) y M-625 (A Guadalix)
  - o Red de accesos: M-962 (acceso desde la M-607 a la M-618)

- Líneas eléctricas (pasillos eléctricos).
- Ferrocarriles.
- Afecciones aeronáuticas (aeropuerto Madrid Barajas). Se localiza en plano el DVOR y las limitaciones en alturas sobre la cota del terreno

**6.2.2. SUELO URBANIZABLE:**

Las determinaciones del suelo urbanizable se definen principalmente en el plano serie 3: suelo urbanizable, así como en el Título IV de las NNUU.

Se definen los 10 sectores de suelo urbanizable programado y 3 de suelo urbanizable no programado.

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:**

La totalidad de sectores de suelo urbanizable programado conforman un área de reparto, reflejándose en el siguiente cuadro de las NNUU las superficies, edificabilidades y coeficientes de homogeneización de los distintos sectores, determinándose un aprovechamiento, a nivel del área de reparto de 0,298 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con las siguientes superficies y parámetros (Volumen o Título IV de las NNUU sobre suelo urbanizable):

TABLA Nº 2. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO											
APROVECHAMIENTO TIPO = 0,298 UA/M2 del uso característico Residencial Unifamiliar											
SECTOR // SIST GENERAL	SUP TOT CON SG PRIV+PUBL	S SG PRIV	S SG PUBL	COEFEDIFH	APROVTOT	COEFPOND1	APRHOM2	APSAPROP	10%AYTO	APSASG	
1. MAQUINILLA	360.900			0,3500	107368	1,00	107368	82395	10771	14540	
SG		54.135					0				
2. POZANCO	138.700			0,4000	47158	0,88	41499	35984	4704	6350	
SG		20.805					0				
3. ARROYO ESPINO	357.400			0,4000	121516	0,88	106934	92722	12121	16363	
SG		53.610					0				
4. ADELFIILLAS	335.700			0,4000	114138	0,88	100441	87093	11385	15369	
SG		50.355					0				
5. AMAPOLAS	157.200			0,3500	46767	1,00	46767	35889	4691	6333	
SG		23.580					0				
6. ALTO EUGENIO	265.300			0,3500	71840	1,00	71840	55131	7207	9729	
SG		36.222	23.850				0				
7. CERCA TEJERA	234.300			0,3500	69704	1,00	69704	53492	6992	9440	
SG		35.145					0				
8. NAVALLAR	165.790			0,4000	56369	0,88	49604	43012	5622	7690	
SG		24.869					0				
9. LAVANDERAS	552.500			0,4000	187850	0,88	165308	143338	18733	25298	
SG		82.875					0				
10. CASTILLEJOS	100.080			0,6000	49052	0,58	28450	37859	4949	6681	
SG		14.427	3.900								
TOTAL	2667870	396022	44000		871762		787916	666915	87178	117691	
A. TIPO							0,298	APROVECHAMIENTO TIPO			

Como puede comprobarse se establecen edificabilidad y coeficientes de homogeneización, de forma que los aprovechamientos unitarios de cada sector son todos iguales al del área de reparto. En concreto, se fijan los siguientes coeficientes en función del uso global del sector:

- Sector 1: mixto residencial, servicios y comercial. Coef: 1,00
- Sectores 2, 3, 4, 8 y 9: mixto residencial y servicios. Coef: 0,88
- Sectores 5, 6 y 7: unifamiliar. Coef: 1,00

- Sector 10: industrial: 0,58

Se incluyen en las NNUU fichas individualizadas para cada sector, que fijan cesiones, aprovechamientos, usos y tipologías, número de viviendas libres y protegidas. Respecto de las redes se ha de tener en cuenta, además de lo señalado en la ficha, las exigencias de la Ley 9/2001 plasmadas en el documento de delimitación de redes públicas, con los ajustes derivados de las modificaciones que han venido aprobándose de la Ley 9/2001.

#### SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Cada uno de los 3 polígonos de suelo urbanizable no programado constituye su propia área de reparto, no fijándose en las determinaciones de las NNUU los parámetros de aprovechamiento ni del número de viviendas. Se delimitan tres polígonos o áreas de reparto:

- ARUNP 1 La Estación.
- ARUNP 2 Huerta Morando.
- ARUNP 3 La Tejera.

#### **6.2.3. SUELO URBANO. ÁMBITOS Y ZONAS DE ORDENANZA:**

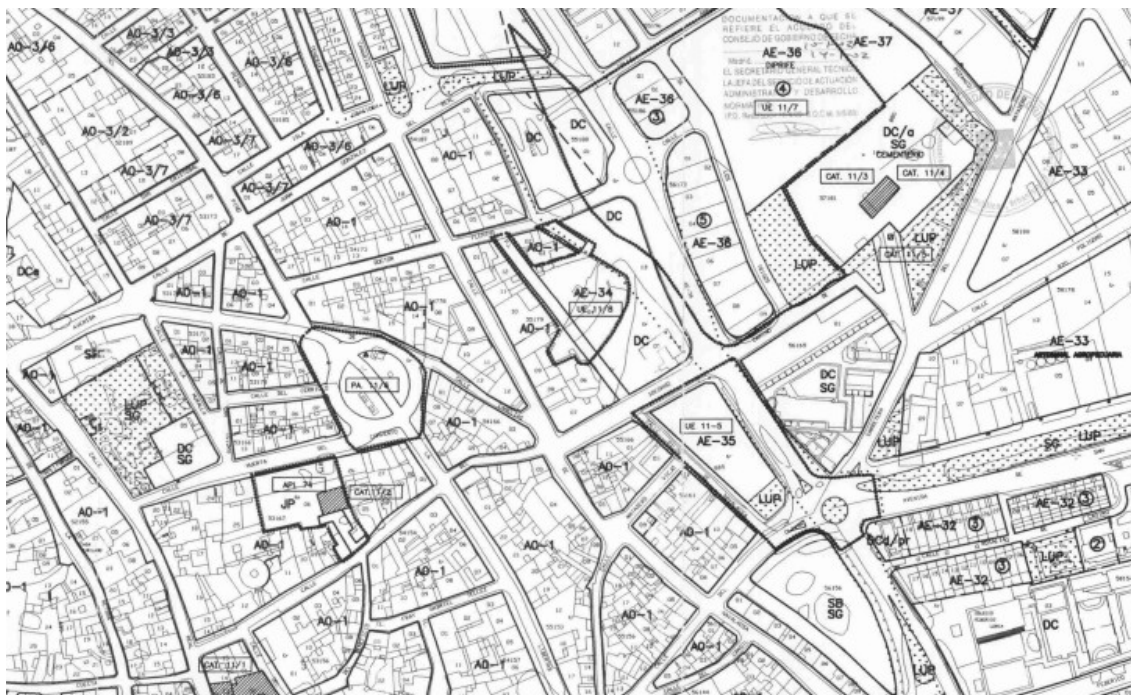
Las determinaciones del suelo urbano se definen en las series de planos 2 -estructura general del núcleo de Colmenar- y 4 -ordenación del suelo urbano-, además de en el Título II de las NNUU.

El suelo urbano se divide en las zonas y ámbitos siguientes (Volumen o Título III de las NNUU sobre ordenanzas y normativa específica de suelo urbano):

- 8 ÁREAS DE ORDENANZA (AO). Zonas consolidadas del núcleo urbano.
- 6 ÁREAS DE ORDENANZA DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
- 23 ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECIAL (AE). Zonas recién consolidadas o no concluidas totalmente del PGOU87.
- 14 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API), que provienen de planeamientos anteriores que el PGOU2002 incorpora.
- UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE) y POLÍGONOS DE ACTUACIÓN (PA) o EXPROPIACIÓN. Ámbitos que requieren de urbanización o equidistribución (UEs) o sobre los que se señalan condiciones específicas de actuación (PAs).
- 4 URBANIZACIONES DISPERSAS, situadas junto a la autopista A-1.
- Ordenanzas: dotacional (DC), de servicios básicos (SB) y de suelo libre de uso público (LUP).

Las anteriores zonas y ámbitos se regulan en los distintos capítulos de las condiciones de suelo urbano de las NNUU.

En la siguiente imagen se recoge un fragmento de uno de los planos del PGOU, donde se puede comprobar el señalamiento de algunas de las anteriores zonas y ámbitos.



### 6.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGOU

De acuerdo con la memoria del PGOU (capítulo 5.3), las grandes cifras de vivienda y población señaladas son las siguientes:

CLASE DE SUELO	VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO	16.700 viv	32.000 hab
URBANIZABLE PROGRAMADO	5.800 viv	18.000 hab
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	2.000 viv (estimado)	6.000 hab (estimado)
TOTAL TECHO PGOU		56.000 hab

La anterior previsión se ha superado en la actualidad, aun no habiéndose culminado el desarrollo de varios de los sectores de suelo urbanizable, tanto programado como no programado. Dicho techo poblacional va a ser superado ampliamente, en todas las clases de suelo. Tan solo los SUNP “La Estación” más “Huerta Morando”, tienen una capacidad de 4.287 viviendas, es decir, más de 2 veces la capacidad residencial estimada para el conjunto del suelo urbanizable no programado.

#### 6.4. DESARROLLO DEL PGOU

En el plano I.8 del presente documento se muestra el grado de desarrollo de los distintos ámbitos de suelo urbano y urbanizable a día de hoy, distinguiendo los que cuentan con planeamiento aprobado, con obras de urbanización y con obras de edificación iniciadas y completadas (suelos consolidados). Cabe concluir resumidamente lo siguiente:

- El suelo urbano está desarrollado prácticamente en su totalidad, a excepción de algunas unidades de ejecución.
- El suelo urbanizable programado cuenta con un elevado grado de desarrollo, en lo referente a las obras de urbanización, estando únicamente sin urbanizar los sectores 5, 9 y 10, que sin embargo están tramitando los Planes Parciales.
- El suelo urbanizable no programado está desarrollado en un alto porcentaje en lo referente al SR-1 La Estación, estando en fase de tramitación de planeamiento el SR-2 Huerta Morando y sin desarrollar el SR-3 La Tejera.

En el siguiente cuadro se refleja el grado de desarrollo residencial del conjunto de suelos urbanos y urbanizables, en la actualidad:

#### DESARROLLO ÁMBITOS SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCIÓN Y POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚM. VIV. EJECUTADAS	NÚM. MÁX. APROX. VIV.
UE 3.3. TEÓFILO ARRANZ	9.500	RESID. UNIFAMILIAR	0	13
UE 8.1. CAMPO DE FÚTBOL	11.600	RESID. MULTIFAMILIAR	0	110
PA 11.1. MOLINO	2.900	RESID. MULTIFAMILIAR	0	35
PA 11.2. MATADERO	4.900	RESID. MULTIFAMILIAR	0	59
PA 11.3. SAN SEBASTIÁN/EL PINO	1.800	RESID. MULTIFAMILIAR	25	25
PA 11.4. LOS ENCIERROS	13.700	DOTACIONAL	0	59
UE 11.5. NAVALAOSA B	4.375	RESID. MULTIFAMILIAR	27	24
PAS 11.6. PLAZA DE ANTIGUA GASOLINERA	1.903	SERV. URBANOS	0	0
UE 11.7. DIPRIFE	20.534	RESID. MULTIFAMILIAR	55	62
UE 11.8. NAVALAOSA A	2.710	RESID. MULTIFAMILIAR	33	33
UE 13.1. SIERRA NEVADA	6.350	RESID. MULTIFAMILIAR	0	64
PA 14.1. LIBERTAD/LA MAQUINILLA	14.000	RESID. MULTIFAMILIAR	50	50
UE 14.2. LA HUERTA DE LA MAGDALENA	2.295	RESID. MULTIFAMILIAR	28	28
UE 14.3. HUERTAS/SANTA ANA	4.900	RESID. MULTIFAMILIAR	0	60
UE 14.4. EL GUINDO/VIRGEN DE LOURDES	1.700	RESID. MULTIFAMILIAR	25	26
UE 16.1. PORTILLO	18.500	RESID. UNIFAMILIAR	1	7
UE 16.2. LAS GARDENIAS	13.500	INDUSTRIAL	0	21
UE 17.1. LA ELEVADORA	39.000	TERCIARIO	0	49
UE 20.1. SAN CRISPÍN/LOS NARDOS	13.600	RESID. UNIFAMILIAR	14	25
			<b>258</b>	<b>750</b>

**ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚM. VIV. EJECUTADAS	NÚM. MÁX. APROX. VIV.
API 60 EL MIRADOR	70.300	RESID. UNIFAMILIAR	238	248
API 61 SANTA TERESA	376.500	RESID. UNIFAMILIAR	833	825
API 62 FUENTECAJÓN	99.619	RESID. UNIFAMILIAR	204	172
API 63 PROVICOL	85.580	RESID. UNIFAMILIAR	114	110
API 64 EL REDONDILLO	79.620	RESID. UNIFAMILIAR	196	196
API 65 MONCAYO	71.980	RESID. MULTIFAMILIAR	303	290
API 66 PRADO TITO	45.898	RESID. UNIFAMILIAR	124	132
API 67 EL CERRILLO	34.350	RESID. UNIFAMILIAR	68	80
API 68 DOBLE ROTADOR	86.135	RESID. UNIFAMILIAR	79	92
API 69 OLOVASIO	58.164	RESID. UNIFAMILIAR	82	94
API 70 HUERTAS	62.240	RESID. UNIFAMILIAR	235	249
API 71 EL ALAMILLO	32.184	RESID. MULTIFAMILIAR	84	105
API 73 CENTRO COMERCIAL C/LA FERIA	1.966	TERCIARIO	0	0
API 74 HUERTA/SOCORRO	1.478	RESID. UNIFAMILIAR	16	14
			<b>2.576</b>	<b>2.607</b>

**URBANIZACIONES DISPERSAS**

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚM. VIV. EJECUTADAS	NÚM. MÁX. APROX. VIV.
UD 1. VALDELAGUA	92.910	RESID. UNIFAMILIAR	31	44
UD 2. PUNTA GALEA	27.303	RESID. UNIFAMILIAR	75	76
UD 3. CIUDALCAMPO	873.999	RESID. UNIFAMILIAR	178	218
UD 4. LA PESADILLA	91.354	RESID. UNIFAMILIAR	75	75
			<b>359</b>	<b>413</b>

<b>TOTAL ÁMBITOS SUELO URBANO</b>			<b>3.193</b>	<b>3.770</b>
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO (INCLUYE AO, AE, AMPLIAC. URB UNIF)</b>			<b>13.082</b>	<b>13.082</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>			<b>16.275</b>	<b>16.852</b>

**DESARROLLO ÁMBITOS SUELO URBANIZABLE**

**SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚM. VIV. EJECUTADAS	NÚM. MÁX. APROX. VIV.
SUP-1 LA MAQUINILLA	381.920	RESID. MULTIFAMILIAR	428	552
SUP-2 POZANCO	146.842	RESIDENCIAL	0	355
SUP-3 ARROYO ESPINO	384.221	RESID. MULTIFAMILIAR	658	957
SUP-4 LAS ADELILLAS	351.290	RESIDENCIAL	665	746
SUP-5 AMAPOLAS	167.416	RESID. UNIFAMILIAR	1	296
SUP-6 ALTO EUGENIO	296.627	RESID. UNIFAMILIAR	225	437
SUP-7 CERCA TEJERA	242.462	RESID. UNIFAMILIAR	0	430
SUP-8 NAVALLAR	177.627	RESID. MULTIFAMILIAR	416	468
SUP-9 LAVANDERAS	552.500	RESIDENCIAL	0	1.781
SUP-10 CASTILLEJOS	100.080	INDUSTRIAL	0	0
			<b>2.393</b>	<b>6.022</b>

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚM. VIV. EJECUTADAS	NÚM. MÁX. APROX. VIV.
ARUNP S.A. LA ESTACIÓN	1.432.341	-	2.543	3.115
ARUNP S.B. HUERTO MORANDO	540.000	-	0	1.165
ARUNP S.C. LA TEJERA	320.000	-	0	0
	5.093.326		<b>2.543</b>	<b>4.280</b>

<b>TOTAL SECTORES SUELO URBANIZABLE</b>			<b>4.936</b>	<b>10.302</b>
---	--	--	--------------	---------------

<b>TOTAL VIVIENDAS TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO</b>			<b>21.211</b>	<b>27.154</b>
---	--	--	---------------	---------------

Los datos del cuadro anterior se han obtenido de las bases gráficas y numéricas del catastro. En concreto la cifra de 21.211 viviendas existentes en el conjunto del municipio (excluyendo las viviendas existentes en suelo no urbanizable) proviene de la base de datos del catastro. A partir de dicho dato se ha obtenido la cifra de 13.082 viviendas en el suelo urbano consolidado, descontando del número total (21.211) las viviendas existentes en todos los ámbitos de suelo urbano (3.193) y suelo urbanizable (4.936), es decir:  $13.082 = 21.211 - 3.193 - 4.936$ .

De los anteriores datos se desprende un desarrollo del 78% de la capacidad residencial del PGOU2022, si bien muchos de los desarrollos están en pleno proceso de edificación, por lo que es de suponer que dicho porcentaje se vaya incrementando rápidamente en los próximos años.

#### VIVIENDA Y POBLACIÓN (PREVISIONES DE CRECIMIENTO)

De acuerdo con los datos de las tablas anteriores, la capacidad de nuevas viviendas en el conjunto del suelo, a la fecha del presente documento, es de 5.943 viviendas. Aplicando la ratio considerada en el estudio de población, de **2,59 hab/ vivienda**, da un total de 15.392 nuevos habitantes, que sumados a los 55.198 habitantes actuales (INE 2023) daría un total de **70.590 habitantes**, como **techo del vigente PGOU**.

Respecto de los datos a tener en cuenta para la estimación del ritmo de los futuros crecimientos, se toma el dato del apartado de parque residencial, en el que se precisa que, en los años 2020 y 2021 (último año con información de las LPOs solicitadas), las licencias de primera ocupación solicitadas corresponden a 380 nuevas viviendas cada año, según el siguiente cuadro sobre licencias de primera ocupación solicitadas:

AÑO	LPOs
2013	102
2041	173
2015	211
2016	203
2017	136
2018	202
2019	264
2020	327
2021	433
MEDIA 2013-2021	228
MEDIA 2015-2021	254
<b>MEDIA 2020-2021</b>	<b>380</b>

Considerando los datos estrictos de suelo vacante y evolución previsible, obtenemos que se necesitarían 16 años para alcanzar el techo del vigente PGOU. Para ello dividimos las 5.943 viviendas entre 380 viviendas/año, obteniendo dicho dato de 15,64 años. Pero el planeamiento

ha de considerar ciertos márgenes de seguridad que garanticen que se puedan materializar las viviendas que la población demanda, a fin de evitar la falta de suelo edificable y por tanto la especulación. Por ello consideramos un coeficiente de 1,1 en el número de viviendas/año de previsible demanda y otro coeficiente de 0,90 para aplicar a los suelos ordenados, pues la consolidación del 100% es meramente teórica, siendo la real siempre algo menor. Con estos coeficientes se obtienen los siguientes datos a efectos de cálculo:

- Demanda de viviendas:  $380 * 1.1 = 420$  viviendas/año
- Capacidad de viviendas:  $5.943 * 0,90 = 5.349$  viviendas

Con estos datos el número de años a considerar para el horizonte del PGOU podría ser de  $5.349/420 = 12,74$  años, algo inferior al horizonte temporal de un planeamiento general.

## **7. BASES DE LA PROPUESTA DEL NUEVO PG**

A partir de la información urbanística-diagnóstico del presente documento, se señala a continuación una primera aproximación del sistema de objetivos para el nuevo PG:

### En relación con el modelo urbano:

Mantener el modelo urbanístico del PGOU2002, incorporando los ámbitos que están actualmente en tramitación, en concreto los sectores SUP-5 Amapolas, SUP-9 Lavanderas, SUP-10 Castillejos y SNUP 3 Huerto Morando.

“Repensar” las condiciones de ordenación de los ámbitos de suelo urbano que no han sido desarrollados.

Establecer las reservas de suelo necesarias para cubrir los déficits detectados en las distintas categorías de dotaciones.

Establecer las determinaciones de ordenación del SUNP 3 La Tejera, considerando su posible ordenación con tipología de vivienda unifamiliar extensiva, solución que generaría poco impacto de tráfico y que se integraría adecuadamente en el entorno urbano y natural. Además, se considera que estos suelos pueden dar cabida a dotaciones que se precisan para completar el sistema actual de redes públicas.

Delimitar un nuevo suelo urbanizable para uso productivo y tecnológico de cierta entidad, a fin de conseguir un modelo urbano sostenible, que reduzca los desplazamientos motorizados, al conseguirse un mayor equilibrio entre los usos residencial y productivo, es decir, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población. Este nuevo centro de actividad podría servir además a otros municipios de la Sierra, considerando la situación estratégica de Colmenar en la zona norte de la Región.

Mejora del sistema de vías pecuarias, proponiendo trazados alternativos a los actuales en las zonas donde existen conflictos con la red viaria consolidada, especialmente en las zonas donde se superponen con vías regionales o generales del municipio. Se propone plantear soluciones en el marco del Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que se encuentra actualmente en fase inicial de tramitación y que constituye el instrumento básico de planificación de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Se considera la redacción del Plan General, el instrumento idóneo para definir una red de vías pecuarias mejor, con destino prioritario para el tránsito ganadero y a la vez adaptada a las nuevas demandas de la sociedad, para que sirvan al ocio y esparcimiento de todos los ciudadanos, a la mejora del medio ambiente y al desarrollo rural sostenible. Para ello se han de proponer soluciones valientes en el marco del Plan General, evitando las zonas de conflicto actuales y fortaleciendo la red global, de forma que sea más funcional, ambientalmente mejor y sin menoscabo de su integridad superficial.

Mejora de la red ciclable y peatonal del medio urbano y el medio natural.

Establecer un ordenamiento que posibilite la mezcla de los usos residencial, terciario, comercial, dotacional, productivo, etc. generando así una estructura urbana debidamente cohesionada, interconectada y sostenible, reduciendo los desplazamientos motorizados y favoreciendo la lucha contra el cambio climático.

Fomentar la mejora y la “terciarización” del polígono industrial La Mina y el ámbito Industrial Agropecuario (AE-33), de forma que se mejore su integración en el medio urbano y en el paisaje, posibilitando usos terciarios, dotacionales y otros. Fomentar la mejora y mezcla de usos, posibilitando el residencial y otros, en ámbitos como el “Agropecuario” o “Prado Tito”, de manera que se evite la inadecuada colindancia entre usos industriales y residenciales.

Procurar la integración de la “ciudad del automóvil” a la trama urbana futura, regulando sus edificaciones y usos.

En relación con el medio rural:

Redactar un inventario de instalaciones para el suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, de forma que se documenten y regulen estos elementos. En algunos de ellos, principalmente las viviendas aisladas, será necesario posibilitar su permanencia en las debidas condiciones de habitabilidad, permitiendo actuaciones de mejora ambiental y paisajística, actualización de instalaciones, rehabilitación sin cambio de uso, mejora en los suministros, etc.

Establecer acciones de mejora de los suelos que acogen diversas actividades situadas en el entorno de la carretera M-104, tales como el vertedero, la planta de residuos, la de hormigón,

etc. que suponen unos niveles de impacto ambiental y paisajístico inadecuados para esta zona del municipio.

Reservar el suelo necesario correspondiente a la ampliación de carriles de la carretera M-607 y otras actuaciones de mejora de las infraestructuras que se deriven de los informes de los organismos competentes.

En relación con el medio ambiente y paisaje:

Mejorar las condiciones paisajísticas del medio urbano, en especial de los terrenos de borde, incorporando espacios libres arbolados, edificaciones de baja densidad, sendas peatonales, etc. Incorporar en estas zonas de transición condiciones ambientales, tales como la de adecuar las urbanizaciones a la topografía natural, evitando la presencia de taludes, muros de contención, etc. También se incorporarán medidas sobre materiales, colores y texturas, volúmenes, etc. En especial esta integración paisajística deberá contemplarse en el borde sur que será percibido desde la carretera M-607 y al este de la M-607.

Establecer medidas de protección ambiental desde todas las variables posibles: hidrología, hidrogeología, saneamiento y depuración, acústica, protección de cauces, cambio climático, protección frente al radón, vegetación, iluminación exterior, gestión de residuos, suelos, etc.

En relación con el casco antiguo:

Mejora del casco antiguo, potenciando su patrimonio histórico y cultural, incorporando focos de actividad y de densidad, incrementando los espacios libres y las dotaciones, fomentando la mayor diversidad posible de actividades y de tipologías y regímenes de viviendas, de forma que el casco sea un lugar interesante y dinámico, atractivo para todas las capas de la población, en especial para los más jóvenes.

Mejora, en lo posible, de las condiciones de aparcamiento, generando espacios de aparcamiento bajo rasante y en superficie que se integren en el medio urbano, con tratamientos ajardinados y arbolados.

Potenciación de los ejes peatonales de conexión del casco antiguo con el resto del suelo urbano y con el medio rural: rutas turísticas, camino de Santiago, etc.

Inversión en acciones de mejora urbana, destinando al casco antiguo parte de los beneficios generados por los nuevos desarrollos. Estas acciones se refieren a actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación de la trama urbana, mediante acciones a implementar en aquellas zonas más degradadas y de peor calidad ambiental.

Otros objetivos:

Jerarquizar las determinaciones urbanísticas, de forma que las condiciones de competencia regional sean básicamente las estructurantes y algunas de las pormenorizadas, procurando que las de carácter específico sean de competencia municipal, mediante la incorporación de los mecanismos que posibiliten que el Ayuntamiento tenga capacidad para su desarrollo y en su caso modificación, siempre de forma justificada y en base al interés general. Además, remitir las determinaciones que no forman parte, con carácter de exigencia obligatoria, del contenido sustantivo propio del Plan General a ordenanzas municipales, instrucciones o figuras similares de carácter y competencia exclusivamente municipal.

Flexibilizar las condiciones de usos y otras, de forma que se fomente el desarrollo, el empleo y la economía, procurando la validez y vigencia de las normas a lo largo del horizonte temporal del PG. En esta línea, establecer los mecanismos que permitan que los cambios en la normativa sectorial, en la medida que sea posible, sean directamente aplicables al planeamiento municipal, sin que se precise su modificación.

Posibilitar la implantación de viviendas de diverso tamaño y tipología, para dar respuesta habitacional a la amplitud de tipologías familiares y niveles sociales de la población actual, especialmente en el centro urbano. Todo ello en la cuantía suficiente de forma que se pueda cubrir la demanda existente y potencial y de forma que se evite la especulación.

Modificar la normativa urbanística, introduciendo los cambios y aclaraciones precisas, derivados del aprendizaje en su aplicación por parte de los Servicios técnico y jurídico municipales y de los ciudadanos, agentes inmobiliarios, asociaciones y promotores, a lo largo de los 20 años de vigencia del PGOU. Incorporar en el documento la ordenación y las condiciones normativas de todos los desarrollos del vigente PGOU.

Fomentar la participación ciudadana y de los agentes y organismos interesados y afectados, manteniendo reuniones informativas y de trabajo que permitan la mejor consecución de los objetivos perseguidos y el consenso en las soluciones adoptadas, lo que permitirá además simplificar y agilizar la tramitación del nuevo PG.

## **8. PROPUESTA DE DESARROLLO**

Con independencia de los desarrollos de suelo actualmente en tramitación y los que se encuentran pendientes de desarrollo, todos ellos a incorporar en el nuevo PG, se expone en este capítulo la propuesta de un nuevo desarrollo para uso productivo de carácter tecnológico, que supondrá la incorporación de un nuevo suelo urbanizable.


A partir de los estudios ambientales y de carácter sociológico, de actividad y de población expuestos, podemos concluir que Colmenar Viejo cuenta con un elevado porcentaje de su

población que trabaja fuera del municipio, con un elevadísimo coste económico, social y personal.

Para corregir este modelo de ciudad poco sostenible ambiental y socialmente, debe calificarse el suelo necesario para satisfacer la demanda necesaria de actividades productivas que equilibre población y empleo. Para ello, se propone clasificar suelo urbanizable con uso productivo, en una ubicación que reúna principalmente las siguientes características:

- Dimensión suficiente.
- Cercanía a la carretera M-607.
- Proximidad con la red de cercanías.
- Continuidad con la trama urbana.
- Adecuada capacidad de acogida medioambiental.

Colmenar Viejo, julio de 2024.



El equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)