

LA DIFUSIÓN URBANA Y LA TERCIARIZACIÓN EN UNA CIUDAD MEDIA: COLLADO VILLALBA.

María Francisca Álvarez Orellana

Introducción

El fenómeno de terciarización es un hecho que adquiere especial relevancia en las ciudades medias y pequeñas desde finales de los setenta, cuando los sistemas metropolitanos entran en declive, como consecuencia de la crisis económica, y se intensifica la difusión urbana que favorece una nueva organización territorial. Algunas de estas ciudades son antiguos núcleos urbanos que intensifican, ahora, su dinámica; otras, sin embargo, son asentamientos rurales que adquieren en estos años el rango de ciudad.

El objetivo de esta comunicación es poner de manifiesto el fenómeno de terciarización producido en una ciudad de la Comunidad de Madrid, Collado Villalba, denominada popularmente como la “capital de la sierra”, en cuanto que constituye un ejemplo de la difusión urbana que se produce más allá de los 30 kilómetros de la capital, en la periferia del área metropolitana, y en cuanto que es un claro exponente de la configuración reciente de una ciudad a partir de un núcleo rural. En efecto, Collado Villalba se ha aproximado a los cuarenta mil habitantes en 1998, (39.974 en Enero) y, en la última década, ha consolidado su posición como ciudad de servicios, orientados éstos a una población progresivamente más numerosa y a un territorio cada vez más extenso del área central de la Sierra de Guadarrama, rivalizando con núcleos de mayor tradición como San Lorenzo de El Escorial y El Escorial¹.

La difusión urbana, el fenómeno de terciarización y las ciudades medias.

El proceso de descentralización de la población y de las actividades económicas ha dado lugar a una difusión generalizada de la urbanización y de las formas de producción y de consumo, pero esta difusión económica no afecta por igual a todas las actividades a pesar de que las nuevas tecnologías permiten la disociación de la producción, las funciones de mayor rango siguen concentradas en un número limitado de espacios urbanos, casi siempre grandes ciuda-

des. La dispersión espacial concierne a las funciones subordinadas (Celada, F. 1995), correspondiendo la mayor difusión a las actividades industriales más tradicionales y a las actividades terciarias relacionadas con el consumo y los servicios personales y sociales.

Beneficiándose de esta dispersión se desarrollan las ciudades medias y pequeñas², que pasan a ser nuevos y significativos elementos de la organización territorial, especialmente las mejor conectadas con los núcleos de decisión. En ellas el fenómeno de terciarización, relacionado con el aumento en el nivel de consumo y en la calidad de vida, se basa comúnmente en actividades del comercio o de los servicios, siendo la significación de cada una de estas actividades en sus contextos espaciales la que explica su equilibrio interno y la singularidad de cada ciudad (Miralbes, R. y otros, 1987).

En la Comunidad de Madrid la configuración de ciudades medias sigue un proceso lento y particular condicionado, a lo largo de la historia, por el papel centralizador de la capital que absorbe las principales actividades económicas del territorio. La red urbana se limitaba a la ciudad de Madrid y a un reducido número de pequeños centros comarcales que destacaban en el entorno rural. En los años setenta, el crecimiento de la ciudad se intensifica y alcanza tal magnitud que los municipios próximos quedan afectados por su expansión y crecen rápidamente, convirtiéndose en asentamientos de tamaños medio y grande, en estrecha dependencia e interrelación con el núcleo central, sin llegar a desarrollar la función de organización territorial.

Casi paralelamente en el tiempo comienza el proceso de difusión de la urbanización y del fenómeno de terciarización relacionado con la segunda residencia, preferentemente en los núcleos de la sierra, transformándose el espacio rural en función de su accesibilidad, del nuevo mercado inmobiliario y de la reestructuración de las actividades (García Ballesteros, A. y otros, 1991). Posteriormente, la descentralización de los años ochenta acentúa esos procesos y favo-

rece que la periferia metropolitana comience a mostrar contrastes semejantes a los del espacio metropolitano (Méndez R. y Razquín, J. 1992), a la vez que se desarrollan algunas ciudades medias que hacen de intermediarias entre la gran ciudad y el territorio periférico. Entre éstas se encuentra Collado Villalba.

La configuración de collado villalba como centro comarcal.

Collado Villalba adquiere y consolida el rango de ciudad media, como centro comarcal, en los últimos diez años. Hasta los setenta fue un núcleo rural, dividido en dos pequeños conjuntos: el casco y el barrio de la estación, en el área de influencia de El Escorial. Sin embargo, desde esos momentos cambia rápidamente porque su posición en la carretera de La Coruña y la mejora de la red ferroviaria favorecerán la llegada masiva de población los fines de semana, especialmente desde que los promotores de segundas residencias comienzan a ofertar, además de las viviendas unifamiliares, un elevadísimo porcentaje de apartamentos, verdaderos pisos de más de 100 m², que resultan más accesible a la clase media y propician mayores densidades (cuadros nº 1 y 2).

Simultáneamente a este proceso, se va gestando una clara voluntad institucional y pri-

vada de hacer de Collado Villalba un centro de organización territorial que será decisiva en su futuro. Así, el informe urbanístico realizado para el Plan Comarcal de la Hoya de Villalba (Urgoiti, N. 1970) y el elaborado para el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba en 1972 señalan que sus condiciones medioambientales y su gran accesibilidad la hacen merecedora de dicho papel. Asimismo, la instalación de la empresa MADE hace que la industria pase a ser la actividad más dinámica y Collado Villalba despegue como un pequeño centro económico.

A estas condiciones se añade, como otro factor importante en su crecimiento, la inexistencia de un planeamiento que regule la ordenación del conjunto y ponga límite efectivo a las elevadas densidades edificatorias. En 1972 ya existía un proyecto de Plan General, pero hasta 1985 no se aprueban las Normas Subsidiarias, estando aún hoy en trámites el avance de un Plan General de Ordenación. Las Normas Subsidiarias también muestran interés por la consolidación de Collado Villalba como núcleo urbano y establecen una serie de objetivos y propuestas que favorecen las actuaciones en este sentido. Se plantea la mejora del tráfico interno y se piensa en la implantación de servicios de carácter comarcal que *generen actividad y nuevo empleo en el municipio*, a la vez que se destina sue-

CUADRO Nº 1

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN COLLADO VILLALBA (1970-1996)						
AÑO	1970	1975	1981	1986	1991	1996
POBLACIÓN	7.776	11.610	18.762	20.396	26.356	37.950

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba 1970 y Anuarios estadísticos de la Comunidad de Madrid.

CUADRO Nº2

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN COLLADO VILLALBA (1970-1996)								
VIVIENDAS	1970		1981		1991		1996	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Principal	1.870	65.12	5.062	37.75	7.601	44.17	10.980	56.44
Secundaria	847	29.49	6.804	50.73	8.364	48.60	6.673	34.30
Desocupada	141	4.90	1.537	11.46	1.109	6.45	1.793	9.22
Otras	14	0.49	8	0.06	135	0.78	7	0.04
TOTAL	2.872	100	13.411	100	17.209	100	19.453	100

Fuentes: Informe Territorial del área de Collado Villalba (1989). Indicadores Municipales (1997).
Elaboración propia.

CUADRO N°3

POBLACIÓN ACTIVA OCUPADA DE COLLADO VILLALBA POR SECTOR DE ACTIVIDAD (1975-1996)										
SECTOR ECONÓMICO	1975		1981		1986		1991		1996	
	núm,	%	núm,	%	núm,	%	núm,	%	núm,	%
Agricultura	-	2,5	78	1,4	40	0,7	102	1,1	106	0,8
Industria	-	32,5	1.629	29,2	1.515	25,5	1.677	18,2	2206	16,9
Construcción	-	28,5	697	12,5	636	10,7	1151	12,5	1103	8,5
Servicios	-	36,5	3.174	56,9	3.734	63,0	5.649	61,3	8483	65,2
No constan	-	-	-	-	5	0,1	635	6,9	1113	8,6
Total	-	100	5.550	100	5.930	100	9.214	100	13.011	100

Fuente: Anuarios estadísticos e Indicadores Municipales . Elaboración propia.

lo para la localización de equipamientos comerciales de ámbito comarcal.

Más recientemente, el Informe Territorial del área de Collado Villalba elaborado en 1989, cuando la ciudad ha superado los veinte mil habitantes, insiste en esta idea, argumentando que este territorio *configura un área articuladora fundamental entre el gran centro metropolitano y el resto del territorio, particularmente el noroeste madrileño, la Sierra Norte, ya que ostenta en potencia una doble condición: la capacidad de difundir la centralidad del área metropolitana de Madrid°; y la simultánea capacidad de centralizar y estructurar un amplio entorno con relativa autonomía propia° el quid de la cuestión radica en que no podrá cumplir eficazmente este papel si antes no consolida su propia centralidad, su propia oferta, su propia identidad.*

De este modo, desde mediados los ochenta Collado Villalba se va consolidando como centro comarcal, al aumentar rápidamente su capacidad articuladora del entorno y convertirse en un gran centro de consumo y de servicios, en relación con los nuevos comportamientos demográficos y económicos de dispersión, que favorecen la instalación definitiva en las segundas residencias³, la llegada de población joven en busca de viviendas más asequibles y el desarrollo de las actividades terciarias.

El fenómeno de terciarización

El proceso de terciarización se manifiesta tanto en la evolución de la población activa ocupada en este sector como en los estableci-

mientos y actividades localizadas en el municipio. La población ocupada en los servicios pasa del 36,5% en 1975 al 65,20% en 1996, a costa de un retroceso, inicialmente, de las actividades agrícolas y ganaderas bastante insignificantes ya en los años setenta y, más tarde, de las actividades industriales y de la construcción que descienden proporcionalmente en el último lustro (cuadro n°3). Estos cambios no se pueden explicar sólo por las actividades que se van creando en el municipio, es preciso considerar la influencia que la capital ejerce sobre esta zona de la sierra. En 1981 la población de Collado Villalba empleada en otros municipios se elevaba al 40% y de ellos, el 78% trabajaban en la ciudad de Madrid y aunque no se genera el número de empleos necesarios, estos porcentajes evolucionan rápidamente y en 1986 descienden al 30% y el 66% respectivamente. Desde esta fecha las actividades realizadas en Collado Villalba siguen aumentando pero su proporcionalidad no ha alcanzado al rápido crecimiento de la población activa total, que ha pasado de 7.281 en 1986 a 16.340 en 1996⁴. Por otra parte, el transporte diario por ferrocarril y los flujos por carretera ponen de manifiesto la estrecha relación que sigue teniendo Collado Villalba y el conjunto del área metropolitana madrileña (RENFE 1994, Aparicio, A. 1995).

Las actividades terciarias, en su gran diversidad (Santos, M. 1979), también muestran importantes cambios, incorporando una mayor diversificación y especialización en los tipos de establecimientos y actividades, así como en las

nuevas formas de actuación. Veamos algunos datos reveladores de este proceso.

Si atendemos, en primer lugar, a las actividades tradicionalmente ligadas a los centros comarcales⁵, Collado Villalba ha experimentado un importante crecimiento que le ha permitido independizarse, en líneas generales, de la influencia que ejercían sobre ella el municipio de Madrid y el conjunto formado por El Escorial y San Lorenzo. En efecto, en 1970 la proximidad de Madrid condicionaba a todo el territorio serrano y apenas existían dotaciones o servicios a escala comarcal (Urgoiti, N. 1970), pero desde los años ochenta se ha producido una mejora progresiva del equipamiento y de los servicios ofertados a la población permanente que, centralizado en gran parte en Collado Villalba, originan numerosos desplazamientos intermunicipales. No obstante, se mantiene un importante déficit en el equipamiento sanitario al no contar con ningún centro de internamiento, dependiendo para este servicio del creado, hace tan sólo unos años, en San Lorenzo de El Escorial. Por otra parte, persiste una gran inadecuación en algunos de los servicios demandados por la población de fin de semana o de las épocas vacacionales que llega a duplicar a la permanente.

El proceso de transformación de las actividades comerciales también es un buen indicador de las innovaciones habidas y de la influencia de esta ciudad en su entorno. Antes de 1970 existía un claro auge del comercio sobre las demás actividades, principalmente en la rama de bienes perecederos y diarios. Dominaba el comercio minorista de estructura tradicional, dedicado al abastecimiento habitual y localizado de forma dispersa si era de alimentación y algo más concentrados, en la calle principal del barrio de la Estación, cuando era de bienes duraderos.

Las nuevas formas del comercio se inician en 1973 con la creación de la primera galería comercial, "Las Cigüeñas", de 1.000 m² de superficie, pero en estas actividades, también será en los años ochenta cuando se produzca la verdadera transición hacia las nuevas formas de organización, transición caracterizada "*por la pervivencia en toda su intensidad del munifundismo comercial, propio de la estructu-*

ra tradicional y, al mismo tiempo, por la introducción pujante de las nuevas formas de organización". (Gómez Mendoza, J, 1983). En 1981 se inaugura, en el borde de la antigua carretera de La Coruña, el Centro Comercial el "Zoco de Villalba", de superficie media (4.000 m² y 62 locales), que ubica las únicas salas de cine que existen en el entorno y que son utilizadas por la población de los municipios cercanos. En 1984 se abre en pleno barrio de la Estación un Centro Comercial "Canguro" (1.000 m²) y más recientemente, se instalan otros centros colectivos e, incluso continúa esta dinámica, ya que hay algunos en construcción, pero sobre todos ellos destaca la gran superficie inaugurada en 1994, el Centro Comercial "Los Valles" (más de 15.000 m² de superficie por planta y 100 locales) en el que PRYCA actúa como agente principal. Su creación se hace pensando en un centro comercial de carácter regional *en el centro geográfico de la sierra norte de Madrid* y su localización se decide en relación con la carretera de La Coruña y el nudo distribuidor de circulación hacia Collado Mediano, Alpedrete, Cercedilla, Navacerrada, Morzarzal...⁶

A estos centros comerciales, perfectamente identificados en su morfología, hay que añadir las actividades comerciales desarrolladas en los polígonos industriales y de servicios P.5 y P.29 y el área localizada en el borde de la antigua carretera de La Coruña. Todos ellos constituyen centros de producción, de almacenaje y de venta, al por mayor y al por menor, a escala comarcal. Entre ellos, el de mayor influencia en el entorno es el polígono P.29, localizado en la carretera de Galapagar, que desarrolla el Plan Parcial, promovido por OBRASCON S.A. y Vicente Guillén y aprobado en 1979. Su realización, sin embargo, no se hace hasta mediados los ochenta y todavía permanecen algunos espacios sin consolidar. Sus actividades comerciales son muy diversas y especializadas y entre las formas de organización se encuentran un hipermercado, "Gigante", y un centro comercial, "Los Olivos", localizado en varias naves colindantes y configurado por establecimientos de todos los tamaños y tipos, incluidos de alimentación. En su conjunto atraen a un gran número de clientes por sus precios y calidad, compitiendo eficazmente con los comercios tradicionales

CUADRO N°4

ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS EN COLLADO VILLALBA (1985-1996)						
ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES	1985		1991		1996	
	núm.	%	núm.	%	núm.	%
Alimentación, bebidas y tabaco	172	40,00	160	34,70	181	23,52
Textil, calzado y cuero	67	15,58	96	20,82	128	16,62
Farmacia ,droguería y perfumería	27	6,28	25	5,42	45	5,84
Hogar y muebles	86	20,00	91	19,74	178	23,12
Vehículos y accesorios	22	5,12	33	7,16	68	8,83
Carburantes y lubricantes	-	-	3	0,65	13	1,69
Otros comer. al por menor	56	13,02	46	9,99	136	17,66
Comercio mixto	-	-	7	1,52	21	2,72
TOTAL	430	100	461	100	770	100

* Número de actividades domiciliadas. I.A.E.

Fuente: Censo de establecimientos comerciales minoristas de la CAM (1985), Indicadores Municipales de la CAM 1997 y Censo del Impuesto de Actividades Económicas 1996. Elaboración propia.

y con PRYCA aunque su posición sea más periférica.

El cuadro n° 4 pone de manifiesto el aumento generalizado del comercio minorista, especialmente en los últimos cinco años con un crecimiento del 67%, y muestra la evolución de los distintos tipos de establecimientos. Los de alimentación aumentan ligeramente desde 1985, sin embargo su representación en el conjunto disminuye de forma notable, como se pone de manifiesto también en la relación de los comercios

de alimentación por cada 1.000 habitantes -8,4 en 1985, 6,0 en 1991 y 4,7 en 1996-; mientras que el comercio relacionado con el hogar y muebles, con los vehículos y accesorios y el comercio especializado (informática, óptica°), encuadrado en el apartado “otros comercios”, aumentan de forma significativa como resultado de la nueva oferta-demanda de la creciente población.

Respecto a las actividades relacionadas con otros servicios es difícil evaluar su evolución, pero puede afirmarse que las actividades

CUADRO N° 5

ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES EN COLLADO VILLALBA (1996)						
ACTIVIDADES	CON DOMICILIO FIJO		SIN DOMICILIO FIJO		TOTAL	
	núm.	%	núm.	%	núm.	%
Industria	166	5,81	4	0,15	170	5,96
Construcción	85	2,98	276	9,66	361	12,64
Comercio y Reparaciones	1.055	36,94	69	2,42	1.124	39,36
Cafeterías y hoteles	293	10,26	3	0,10	296	10,36
Transportes	30	1,05	15	0,53	45	1,58
Servicios financieros y serv. a las empresas	348	12,18	118	4,13	466	16,31
Servicios colectivos	319	11,16	75	2,63	394	13,79
TOTAL	2.296	80,38	560	19,62	2.856	100,00

Fuente: Censo del Impuesto de Actividades económicas (1996). Elaboración propia

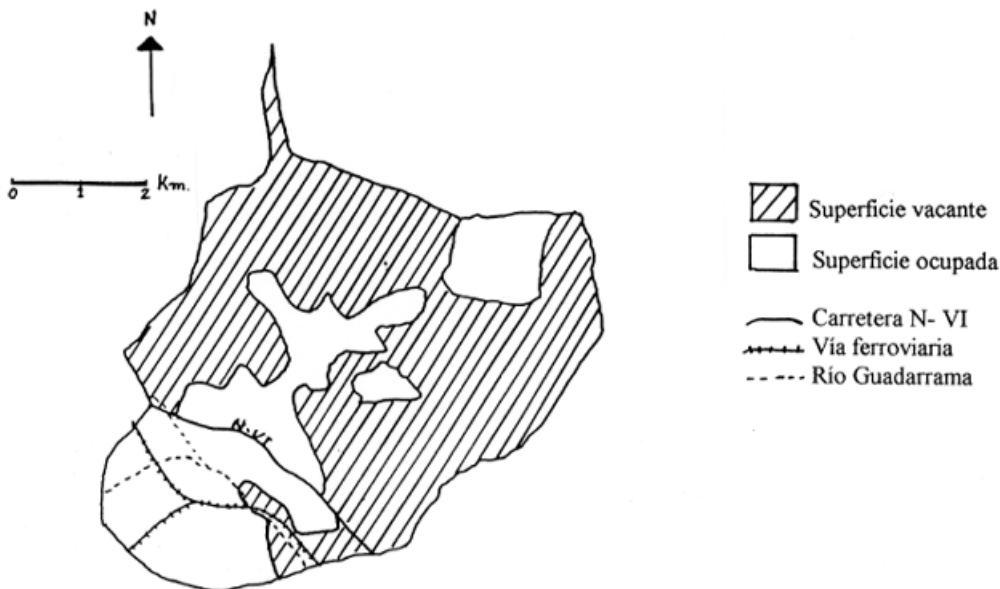


Fig. 1.- Superficie ocupada por la edificación y el equipamiento en Collado Villalba.
Fuente: Nomenclator de la C.A.M. (1996). Elaboración propia.

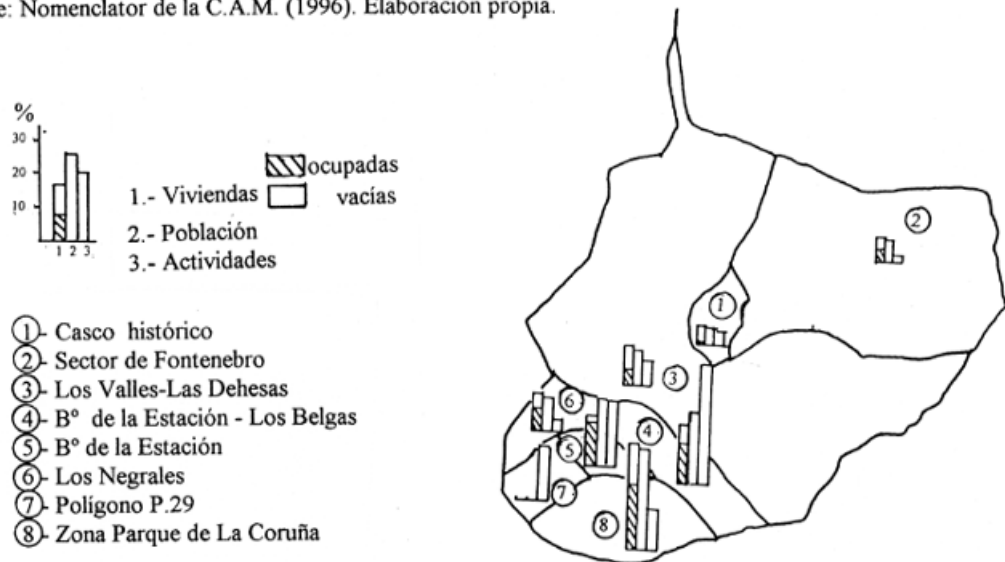


Fig. 2.- Proporción de viviendas, población y actividades por áreas en Collado Villalba (1996)
Fuente: Estadísticas del Ayuntamiento de Collado Villalba y I.A.E. Elaboración propia

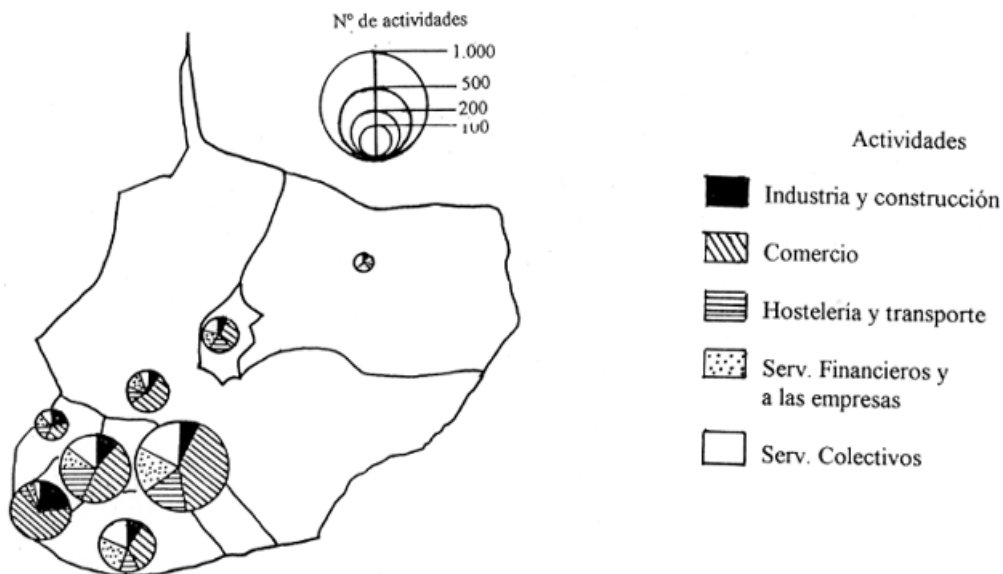


Fig. 3.- Distribución de las actividades por áreas en Collado Villalba (1996).
Fuente: Impuesto de Actividades Económicas 1996. Elaboración propia.

financieras y las de servicios a las empresas sólo tienen una verdadera representación desde 1990. En 1996 suponen el 16,31 por ciento del total y unidas a los servicios colectivos (sanidad, educación^o) elevan el porcentaje al 30 por ciento (cuadro nº 5). Estas actividades, desempeñadas por empresas y profesionales liberales, permiten confirmar la llegada de las nuevas formas del trabajo a la localidad⁷.

Finalmente, es interesante señalar, aunque sea brevemente, la distribución espacial de las actividades y su incidencia en la morfología urbana. Las actividades, junto con la vivienda y la población presentan una fuerte concentración en el sector suroeste del municipio, especialmente en el barrio de la Estación, mientras al norte y al este de la carretera de La Coruña se mantienen amplias superficies vacantes, incluido casi todo el espacio no urbanizable, (fig.1 y 2). Este desequilibrio no es nuevo, responde a un crecimiento diferenciado y continuo desde la llegada del ferrocarril que favoreció desde los primeros momentos la instalación de la población, creando un núcleo distante del casco antiguo.

El barrio de la Estación, delimitado por la carretera N-VI y la estación del ferrocarril y atravesado por el río Guadarrama (las tres barreras físicas que condicionan su estructura urbana) es, desde entonces, el espacio más dinámico. En él se diferencian dos conjuntos, uno localizado entre la carretera y el río y otro, entre éste y la estación de ferrocarril. En el primero se concentra el mayor número de las actividades (809) y de los servicios financieros y a las empresas, pudiendo considerarse la "zona de oficinas" y del comercio especializado y ocasional (fig. 3). En este espacio, sobre todo en las proximidades del cruce entre las calles Real y Honorio Lozano-Batalla de Bailén, la edificación se ve sometida a un importante proceso de transformación en el que las antiguas construcciones rurales son derribadas para elevar edificios de usos terciarios o mixtos, de tres o cuatro plantas, aunque persisten algunas que se han rehabilitado para cambiar su uso tradicional de residencia por el de comercio u oficina. En este sector de la ciudad es también donde se desarrolla cada martes y viernes un mercadillo tradicional, ambulante, que, curiosamente, también tiene alcance comarcal. En el segundo sector, más próximo a la es-

tación de ferrocarril, las actividades terciarias actuales enlazan con las formas más tradicionales y son muchas las viviendas rurales que hoy se han convertido en establecimientos comerciales.

El área periférica delimitada por la red ferroviaria y el límite del término municipal, también presenta una intensa dinámica desde los años setenta con numerosas construcciones residenciales, industriales y comerciales. En ella se distingue el polígono P. 29, ya comentado, y la zona de las grandes urbanizaciones de edificios plurifamiliares, el Parque de La Coruña, Los Llanos y Las Suertes, residencia de la mayor parte de la población permanente. Estos conjuntos suelen concentrar en una zona específica de la urbanización algunos servicios comerciales que tienen un uso muy local, pero también, son espacios nuevos en los que se asienta un importante número de servicios financieros y colectivos.

Al noreste de la carretera de La Coruña solamente destaca por sus actividades el sector adyacente a la carretera, que es donde se localiza el Centro Comercial Los Valles y el polígono industrial y de servicios P.5, mientras el casco histórico, distante de las zonas más activas, permanece relativamente alejado de estos procesos, aunque en él se localizan las dependencias del Ayuntamiento⁸, con 251 empleados en 1994. En contraposición, mantiene unas formas de vida más sosegadas y de mayor calidad ambiental.

Conclusiones

Puede considerarse que Collado Villalba es una ciudad que presenta un perfil funcional caracterizado por la residencia asociada a las actividades terciarias e industriales (López de Lucio R. 1995), cuya influencia afecta a la mayor parte de la sierra centro. Esta funcionalidad es resultado, por una parte, del proceso de difusión generado a partir de la ciudad de Madrid y favorecido por la carretera N-VI y, por otra, de las actuaciones locales que han contribuido, desde los años ochenta, a consolidar su centralidad comarcal.

Por otra parte, es una ciudad en la que todavía puede leerse en la morfología interna de sus barrios antiguos el origen rural, aunque han experimentado importantes modificaciones en

relación con el proceso de terciarización. Estos barrios contrastan con las construcciones de la periferia y en la actualidad existen grandes diferencias en las formas de edificación, en el uso del suelo y en la calidad de los espacios.

Finalmente, hay que reconocer que la localización de las actividades repite el esquema

de organización de otras ciudades de mayor rango y muestra un área comercial y de oficinas en el interior de la ciudad, en el barrio de la Estación, frente a unas áreas comerciales y de servicios, de mayor influencia en el entorno, que tienen una localización más periférica

NOTAS

¹ Entre las fuentes estadísticas utilizadas para el conocimiento de las actividades terciarias de Collado Villalba, la información más actualizada la proporciona el censo del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) de 1996, aunque su uso sólo ha podido ser parcial. Este tributo, puesto en práctica desde 1992 “*ha sustituido a las Licencias Fiscales de Actividades Comerciales e Industriales y de Actividades Profesionales y de Artistas, así como a los Impuestos Municipales sobre la Radicación y sobre la Publicidad*” (Memento Práctico Fiscal, 1995). Su finalidad, además de recaudatoria es censal e incluye en él toda actividad empresarial, profesional o artística, tanto si se realiza en un local como si no precisa del mismo para su desarrollo. No obstante, hay que tener en cuenta que algunas actividades quedan sin censar al estar exentas del impuesto y no precisar, ni tan siquiera, la solicitud de exención como por ejemplo las realizadas por algunos organismos (Estado, Comunidades Autónomas, la Cruz Roja[®]). En la elaboración de sus datos he optado por utilizar como criterio de clasificación los tipos de actividad y no el tipo de contribuyente porque de esta forma se puede cruzar la información con la obtenida de otras fuentes.

² La delimitación de ciudad media o pequeña es difícil de resolver atendiendo exclusivamente al número de habitantes, de ahí la necesidad de considerar otros criterios como por ejemplo el papel que desempeñan en la organización del territorio. Florencio Zoido considera ciudades medias en Andalucía a los asentamientos de más de 20.000 habitantes que actúan como “*focos de atracción de actividades e irradiación de in-*

fluencias definidas como propias de los centros urbanos” (Zoido, F. 1991, 16).

³ Esta instalación ya era una realidad, en muchas ocasiones, pero la regularización de empadronamiento ha sido más importante en los últimos años al existir un mayor control de este registro para disfrutar de determinados derechos y servicios municipales.

⁴ Las estadísticas oficiales sobre la evolución del empleo son sectoriales y es difícil llegar a generalizaciones válidas, pero sirva de ejemplo del desequilibrio entre el número de empleos y el de población activa ocupada la situación de la industria que presenta mayor continuidad en las estadísticas. En 1986 trabajan en el sector 1.515 personas y existen 1.005 puestos de trabajo, mientras en 1996 son 2.206 los activos industriales frente 1.098 puestos de trabajo

⁵ Los mercados, los equipamientos sociales, especialmente los escolares y sanitarios, los relacionados con el poder (los partidos judiciales) o las infraestructuras de comunicaciones (Tarrago, M. 1991; Moreno, A. y Escolano, S. 1991)

⁶ Los estudios de mercado realizados antes de su apertura estimaron que teniendo en cuenta el tiempo de desplazamiento (5, 10 o 20 minutos) la población fija que podía acudir era de 103.469 personas y la población flotante de 316.241. Hoy se estima que estas cifras se han incrementado entre un 5% y un 8%, aumento favorecido, entre otros motivos, por la llegada de población desde localidades más alejadas (Segovia), a veces, mediante autocares.

⁷ En este tipo de actividades es donde se concentra el mayor número de profesionales.

⁸ Las actividades del Ayuntamiento no quedan reflejadas en el gráfico de la fig. 2 al estar exentas de tributación.

BIBLIOGRAFÍA

- AA. VV. *Memento Práctico . Fiscal* (1995): EDERSA-FRANCIS LEFEBVRE. p. 1.061-1.087
- APARICIO MOURELO, A. (1995): Madrid y su sistema de transportes: viejos esquemas y nuevos retos. *Economía y Sociedad. Estudios Regionales de la CAM*. N°12. P.159-170.
- CELADA CRESPO, f. (1995): El terciario superior ¿motor de desarrollo y reequilibrio de un territorio heterogéneo?. *Economía y Sociedad*. Estudios Regionales de la CAM. n° 12, p.103-121.
- COMISIÓN DE PLANEAMIENTO Y COORDINACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID, (1972): *Plan General de Ordenación Urbana de Collado-Villalba*.
- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID (1986): *Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal*. COLLADO VILLALBA.
- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1996): *Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial*.
- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL (1989) *Informe territorial del área de Collado-Villalba* . Madrid.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. Y OTROS. (1991): Madrid. En *Geografía de España*. Planeta, Tomo 7, p. 335-591.
- GÓMEZ MENDOZA, J. (1983): Estructuras y estrategias comerciales en España. *Ciudad y Territorio*. IEAL. n° 55, p. 5-24.
- LOPEZ DE LUCIO, R. (1995): La tendencia hacia la dispersión/fragmentación de los territorios urbanos. Notas sobre la estructura espacial de la región urbana de Madrid. *Economía y Sociedad*. Estudios Regionales de la CAM. n° 12, p. 45-58.
- LORA-TAMAYO, G. y otros, (1992): Nuevas formas comerciales de gran superficie en la Comunidad de Madrid. *Espacio, Tiempo y Forma, Serie VI Geografía*, T. V pp. 107-134.
- MÉNDEZ, R. y RAZQUÍN, J. (1992): Ciclo urbano y difusión del crecimiento en la Comunidad de Madrid. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense* n° 12. Univ. Complutense, p..333-344.
- MIRALBÉS, R. Y OTROS (1987): La diferenciación interna del terciario en el análisis de la funcionalidad de la ciudad. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*. Madrid. n° 7, p. 571-579.
- MORENO, A. Y ESCOLANO, S. (1991): *El comercio y los servicios para la producción y el consumo*. Madrid. Síntesis.
- RENFE (1994): Cercanías. Línea c-8.
- SANTOS, M. (1979): La nueva terciarización: notas metodológicas en *De la totalidad al lugar* (1996). Barcelona, Oikos-Tau, p.63-71.
- TARRAGO, M. (1992): Gestión Urbana y Dotaciones de Equipamientos y Servicios Públicos. *Jornadas sobre ciudades medias*. Sevilla. Junta de Andalucía. p. 199-204.
- URGOITI SORIANO, N. (1970): La Hoya de Villalba: consideraciones sobre el presente y futuro de una comarca de la provincia de Madrid. *Arquitectura*. n° 135-136, Madrid, COAM, pp. 78-92.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1976): La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial. *Ciudad y Territorio*, 2/3. IEAL. p. 135-152.
- ZOIDO, F. (1992): Las ciudades medias en Andalucía. *Jornadas sobre ciudades medias*. Sevilla. Junta de Andalucía. p.13-27