



El programa de acciones inmediatas de tres municipios del Area Metropolitana de Madrid

P.A.I. NORTE. ALCOBENDAS, COLMENAR VIEJO Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

Por Luis Moya*

No era muy difícil en 1976 darse cuenta de que los planes urbanísticos que se habían redactado en años anteriores no servían en aquel momento. Las condiciones económicas y políticas empezaban a cambiar. La crisis económica deceleraba el crecimiento de las grandes ciudades y se anunciaban las elecciones democráticas generales y locales. Las elecciones municipales repercutían en el planeamiento de forma directa, sobre todo en un sentido: las decisiones de ordenación de la ciudad deberían satisfacer a la mayoría, lo que suponía la incorporación de un nuevo grupo, el más numeroso pero hasta ahora marginado, el de los usuarios.

Por otra parte, los urbanistas arrastrábamos un escepticismo acumulado durante años de planeamiento escasamente llevado a la realidad, como consecuencia de la poca relación existente entre planes de grandes directrices y la ciudad entendida como un negocio muy concreto. Los planes de urbanismo eran más una formulación de deseos que una resolución de problemas graves infraestructurales, ambientales o estéticos.

Así se puede entender que el esperado Plan del Area Metropolitana de Madrid no llegara a realizarse. Ni las fuerzas económicas, ni el poder ejecu-

tivo, ni los usuarios, ni los técnicos estaban de acuerdo con la vieja fórmula de planeamiento.

Los Programas de Acción Inmediata (PAI), que puso en marcha COPLACO en 1978, reunían bastantes características de lo que parecía debería ser el nuevo planeamiento aunque no fueran planes propiamente dichos. Entre las características planteadas por los PAI había dos fundamentales: el sistema de participación y la metodología basada en zonas homogéneas para el análisis y establecimiento de objetivos y recomendaciones.

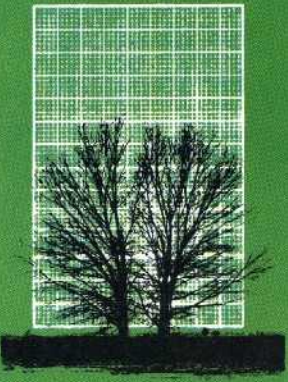
La participación no sólo era la consecuencia de un sistema político diferente sino una forma de obtener información de la problemática real y concreta, y de que el resultado del documento respondiera a las decisiones tomadas por la comunidad, con lo que su puesta en práctica y gestión no sería una imposición sino la continuación lógica del proceso en marcha.

El método de las Zonas Homogéneas permitía descender especialmente a una escala más apropiada tanto para la participación como para la elaboración de recomendaciones, pues dichas Zonas se delimitaban, además de por sus características físicas comunes (Tipología edificatoria y morfología urbana), por la problemática común en algún aspecto fundamental.

* Arquitecto Director del Equipo Técnico que desconoció el PAI Norte.

programa de acciones inmediatas

ALCOBENDAS
San SEBASTIAN de los REYES



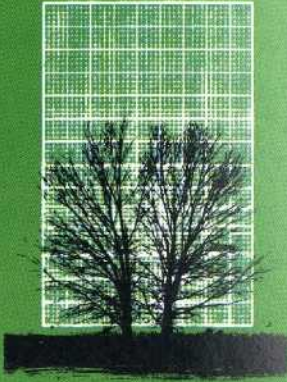
Infórmate y decide cosas sobre el futuro urbanístico de tu pueblo.

Acude a la sala de información del PAI en los locales del Ayuntamiento.

COPLACO

programa de acciones inmediatas

COLMENAR VIEJO



Infórmate y decide cosas sobre el futuro urbanístico de tu pueblo.

Acude a la sala de información del PAI en los locales del Ayuntamiento.

COPLACO

Características de los municipios del PAI-Norte

El PAI-Norte englobaba tres municipios (*), Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, de superficie considerable, engarzados en la carretera de Madrid a Irún dentro del Área Metropolitana de Madrid. Estos municipios tienen en común poseer zonas de paisaje de calidad, estar atravesados por carreteras principales con categoría de autovías como son la N-1 y la C-607 (carretera a Miraflores y Navacerrada), tener actividades agropecuarias dignas de ser consideradas y urbanizaciones de 2ª residencia de nivel relativamente elevado, Planes de Extensión de Casco (mal llamados Planes Generales) de 1968 de carácter expan-

(*)El PAI-Norte incluía también la finca Monte de Viñuelas de un solo propietario. Las 3132 Has de encinar similar al Monte del Pardo, puesto que es continuación del mismo, pertenecen al municipio de Madrid aunque se encuentran en una lengua de terreno incrustada en los tres municipios que constituyen el PAI-Norte. En el centro de la finca se sitúa el Castillo de Viñuelas de estilo eléctrico construido a principios de siglo con un valor más histórico que artístico, pero contiene un retablo en la capilla y una colección de armaduras muy apreciables.

La propiedad ofrecía una serie de propuestas alternativas a su actual uso privado de coto de caza y pastos de ganado que el equipo estudió y reflejó en el documento final como base de una negociación que se presentaba compleja.

sionista, consecuencia del Plan del Área Metropolitana de Madrid de 1963, y tres gobiernos municipales de mayoría socialista. Pero también hay elementos diferenciadores que delimitan dos grupos nítidamente: el formado por Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y el de Colmenar Viejo.

Los dos primeros municipios son prácticamente suburbios de Madrid en el sentido que sus actividades principales dependen de la capital. Dichas actividades son las residenciales e industriales. Las primeras pertenecen a dos categorías muy diferentes: residencias de nivel alto en las urbanizaciones de "ciudad-jardín", dispersas en el medio rural, como La Moraleja y Ciudadcampo, y las residencias de nivel medio y bajo en promociones de bloques de viviendas en el casco urbano o en su periferia. Las actividades industriales son considerables; el polígono de Alcobendas está prácticamente ocupado en su totalidad a pesar de los precios elevados del suelo, y los dos polígonos de San Sebastián de los Reyes tienen grandes expectativas y están ocupados en gran parte. El problema es que la mayoría de los residentes trabajan fuera; la mayoría de los empleados residen fuera, y todos utilizan los servicios de Madrid que no encuentran en su municipio.

Todavía existe otra actividad típicamente metropolitana como es la de los equipamientos especia-



El programa de acciones inmediatas de tres municipios del Area Metropolitana de Madrid

les. Se ha construido un centro geriátrico en Alcobendas y una zona deportiva, "Puente Cultural", y está en proyecto un hipermercado perteneciente al Plan de Grandes Equipamientos Comerciales de COPLACO, la Escuela de Ingenieros Industriales, un centro deportivo de la Caja de Ahorros y un frontón de apuestas, además de que existen campos de maniobras militares al Oeste de ambos municipios.

El municipio de Colmenar Viejo es de gran extensión superficial, ocupa el 2º lugar dentro de la provincia después de Madrid. El hecho de no estar situado su casco urbano en las carreteras de salida de Madrid le ha protegido de un desarrollo de aluvión por ondas como es el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. La mayoría de la superficie municipal es de secano y conserva actividades autónomas con peso específico como son la ganadería y la cantería. Tiene también actividades metropolitanas en estado incipiente: urbanizaciones de 2ª residencia, polígonos residenciales próximos al casco para empleados madrileños, dos polígonos industriales con escasas industrias, e instalaciones militares. Estas últimas son algo más importantes y están formadas por el CIR, la base de

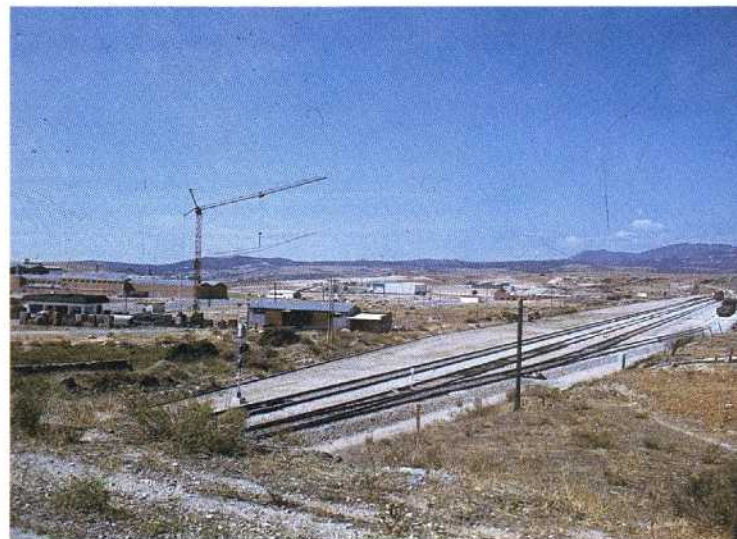
helicópteros y los campos de maniobras en la Dehesa Municipal, y además existen proyectos de expansión.

La gran incógnita del municipio de Colmenar es qué ocurrirá con la llamada nueva ciudad de Tres Cantos, para una población de 140.000 habitantes, que ocupa el triángulo más meridional del término, limitando con el de Madrid y teniendo como frontera los magníficos encinares de El Pardo y el Monte de Viñuelas. El PAI hace una recomendación al respecto, que comentaremos más adelante, recogiendo la opinión mayoritaria de la población, pero éste es un caso evidente en que el marco de participación rebasa el municipio, y los acuerdos intermunicipales en el Area Metropolitana son imprescindibles.

Se han dado las características de los municipios que constituyen el PAI-Norte, más que con un afán descriptivo, como un intento de reflejar cómo un PAI de estas características tiene elementos muy diferenciadores de los del PAI-Ensanche o PAI-Hortaleza que delimitan un área del tejido urbano consolidado. Sin embargo, el método, basado en un mismo pliego de Condiciones era de aplicación en nuestros municipios modificando o incremen-



Vista de Colmenar Viejo. Conjunto armonioso. Delante tierras de secano, al fondo la Sierra de Guadarrama.



Polígono Industrial de Colmenar Viejo muy poco ocupado a pesar de estar urbanizado y tener estación de ferrocarril.



Iglesia Parroquia de Colmenar Viejo.



Entrada de Colmenar Viejo: ganado, chalets y primeros bloques en altura.



Las primeras construcciones de Tres Cantos: Al fondo Colmenar Viejo.



Rapiña de piedras de la magnífica tapia del Monte Viñuelas de la parte expropiada por el ministerio para parque de tres cantos.

tando algunos análisis, como por ejemplo el del medio físico, del que se responsabilizó un experto en agricultura y medio natural.

Concretamente, los elementos diferenciadores más destacables de los municipios del Área Metropolitana de Madrid estudiados son los que exponemos a continuación.

En primer lugar, y a través de la participación, se detectó un fuerte sentimiento autonómico. Sentimiento exarcebado probablemente por la colonización madrileña de los años precedentes, que tiene sus efectos concreto en que la población residente tiene inevitablemente que desplazarse para obtener trabajo y servicios. Los desplazamientos son más frecuentes en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes que en Colmenar Viejo, donde existe una cierta autosuficiencia y donde las formas de vida son algo más rurales, lo que implica menor necesidad subjetiva de servicios urbanos.

Tampoco aparecía demasiada relación entre municipios colindantes e incluso había conflictos en determinados ámbitos de la población entre Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, que son muy similares en su problemática municipal. Probablemente no pasa de ser un antagonismo histórico que será superado por el proceso de planeamiento puesto en marcha en el Área Metropolitana.

En contrapartida la cohesión de la población también es mayor: no sólo en cuanto a la comunicación entre los residentes sino también en el hecho de que los empresarios, a través de sus asociaciones, actúan unidos en las decisiones que les afectan a todos.

También la presencia de los Ayuntamientos es más viva y ejerce más influencia que en Ayuntamientos grandes como Madrid.

Otro elemento diferenciador de los municipios del Área Metropolitana es la cantidad de suelo disponible. El territorio rural, la mayor parte de seco y con bajo rendimiento agrícola, muchas veces abandonado debido a la emigración a Madrid en los "años 60", constituía hasta ahora un magnífico terreno de reserva para cuando le llegara la onda expansiva del crecimiento madrileño.

La estrategia de los promotores al respecto no era complicada. Hay tres tipos de suelo que interesan: los de los cascos urbanos y sus proximidades porque disponen de infraestructuras; los terrenos

que estando en el medio rural tienen calidad ambiental, y los terrenos tangentes a las carreteras principales. Los primeros, en los cascos o sus proximidades, sirven para promocionar viviendas económicas. Si se adquieren a tiempo, es decir cuando se observa que el núcleo urbano de la onda anterior más próximo a Madrid se está saturando, resultan muy baratos ya que el abandono de la población joven hace que las casas del casco, de construcción pobre, se deterioren rápidamente, y los campos de cultivo de la periferia están sin cultivar. Se puede decir con toda propiedad que estos pueblos están en barbecho para la nueva construcción. En ellos se promociona en un primer momento viviendas económicas similares a las de suburbio madrileño, pero más baratas porque el terreno cuesta menos. Después se construyen viviendas mejores con espacios deportivos y verdes privados para ofrecerlas a parejas jóvenes con hijos que las prefieren, aun a pesar de los desplazamientos al trabajo, a viviendas en Madrid al mismo precio pero sin espacios libres. La decisión depende en gran manera de que haya plazas escolares para los niños.

El caso de Colmenar Viejo, en este sentido, es algo diferente porque era un pueblo de veraneo económico en el que se construyeron urbanizaciones de hotelitos adosados de segunda residencia. Las viviendas de primera residencia nuevas estaban destinadas a trabajadores de la zona, como por ejemplo los del Canal de Isabel II. Únicamente a partir de los años 70 se han intentado promociones para empleados en Madrid, pero continúan las de 2ª residencia y las de 1ª residencia para trabajadores locales.

Los terrenos de calidad ambiental del medio rural sirven para promociones de urbanizaciones en ciudad jardín de alto nivel. Se localizan en las zonas donde existe vegetación o donde la existencia de agua permitirá la jardinería. Así por ejemplo La Moraleja, en sus primeras fases, y Ciudadcampo, se encuentran sobre sendos encinares y Fuente del Fresno, en un lugar con abundante vegetación. Estas urbanizaciones suelen comenzar con parcelas de tamaño grande por varios motivos: se adquiere el permiso con más facilidad si alcanzan o se aproximan a la parcela rústica mínima de seco o regadío, se facilita la gestión o recuperación del dinero invertido al haber menos compradores, y



Urbanización de S. Sebastián de los Reyes: Ciudadalcampo.

sobre todo se selecciona al comprador de nivel económico elevado. Cuando la urbanización está física y legalmente consolidada las parcelas se reducen e incluso se llegan a construir bloques; es el caso de La Moraleja, Soto de Viñuelas y Ciudadalcampo. El problema de esta forma de proceder, junto con el hecho de que la población convierte su casa en permanente, es que forman auténticos núcleos de población con carencia de servicios y empleo dependientes por tanto de las comunicaciones por carretera, al mismo tiempo que se encuentran marginados de la vida municipal que se desarrolla en el casco urbano del término. Este proceso, de ir aumentando la densidad, es inverso al de las promociones económicas de los cascos urbanos que van disminuyéndola y aumentando su nivel de calidad.

Por fin, los terrenos tangentes a la carreteras generales son requeridos para la instalación de servicios de carretera y para industrias. Las primeras están limitadas en cuanto a número, por la competitividad de mercado, las segundas sin embargo no tienen apenas límite y se extienden durante kilómetros a las salidas de Madrid. Las industrias utilizan la facilidad que supone la carretera con salida y entrada directa, y sus carteles representan un buen elemento de propaganda. Sin embargo, como se deduce fácilmente, hacen más peligrosas las carreteras e interrumpen la contemplación del paisaje al automovilista. Suelen ser fábricas de empresas con entidad que pueden hacer los sondeos necesarios para la toma de agua. Los vertidos se efectúan a arroyos y por ende a los ríos. Así ocurre que el río Jarama, debido a industrias próximas a la carretera de Irún, como El Aguila, junto con las industrias químicas de la desviación a Algete, está fuertemente contaminado.

De lo dicho se deduce que los Ayuntamientos deben tomar una decisión rápida antes que los terrenos descritos hayan sido liquidados. No creemos que haya que defender la agricultura a ultranza, pero sí llegar a un equilibrio de usos del suelo, y por lo menos que las actividades desprendidas de Madrid supongan claramente un beneficio para el municipio, como, por ejemplo, asegurar el empleo de la mano de obra local en la industria o la construcción, conseguir mejores infraestructuras básicas y de transporte (en Alcobendas se planteó que la ubicación de la Escuela de Ingenieros



Fábrica en la orilla de la carretera N-1.

Industriales podría coadyuvar a instalar el ferrocarril de cercanías hasta el núcleo), etc. Un ejemplo ilustrativo de la colonización llevada a cabo en el pasado es el alquiler de la enorme Dehesa Municipal de Colmenar Viejo al Ejército para maniobras por 80.000 pesetas anuales.

Del estudio que se ha realizado en el PAI-Norte del medio rural, se ha sacado la conclusión que aunque el campo es pobre agrícolamente, tiene muchas posibilidades sin explotar. En Colmenar Viejo, con tradición ganadera, como lo demuestra su hermosa Plaza de Toros, serían necesarias dos cosas para que este tipo de explotación fuera más rentable: tecnificar las labores (electrificación de granjas, vehículos, regadíos) y cambiar la legislación de arrendamientos rústicos sujeta hoy día a la eventualidad anual. Alcobendas y sobre todo San Sebastián de los Reyes tienen una extensa zona en la cuenca del Jarama, ya propuesta para transformar en regadío en el Plan del Área Metropolitana de Madrid de 1963.

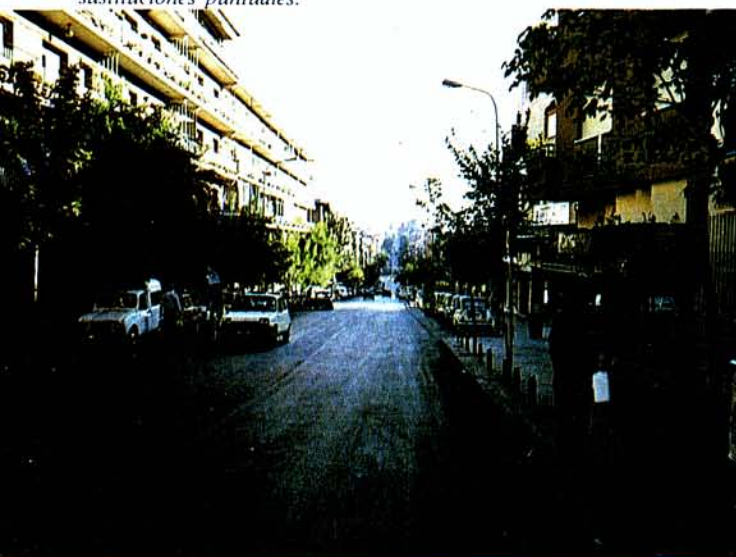
Una tercera característica de los municipios del Área Metropolitana es su patrimonio urbano y arquitectónico. A veces no se puede hablar de patrimonio artístico, pero sí de conjuntos urbanos armoniosos en los que se podrá conservar el trazado de sus calles y plazas, los volúmenes, texturas, ritmos de huecos y cubiertas de la edificación, así como espacios libres de manzana. En el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se han realizado tantas sustituciones puntuales en el casco y se han construido tantas promociones en la periferia, que son ociosas las medidas protectoras excepto para algunos edificios aislados. En cambio en Colmenar Viejo se da un caso algo diferente: el casco antiguo, a pesar de las renovaciones puntuales realizadas, guarda unidad y homogeneidad, la edificación en general es de piedra y es bastante sólida. Además de la iglesia, que tiene valor histórico-artístico, existen otros edificios destacables, y su estructura típicamente rural, de grandes manzanas con huertas y jardines en el interior, se conserva y podrá recuperarse y ponerse en valor. En Colmenar no han empezado a construir edificación en altura hasta la década pasada, pero no domina en el paisaje, con lo que la silueta y los límites de la edificación tradicional destacan positivamente en el conjunto.



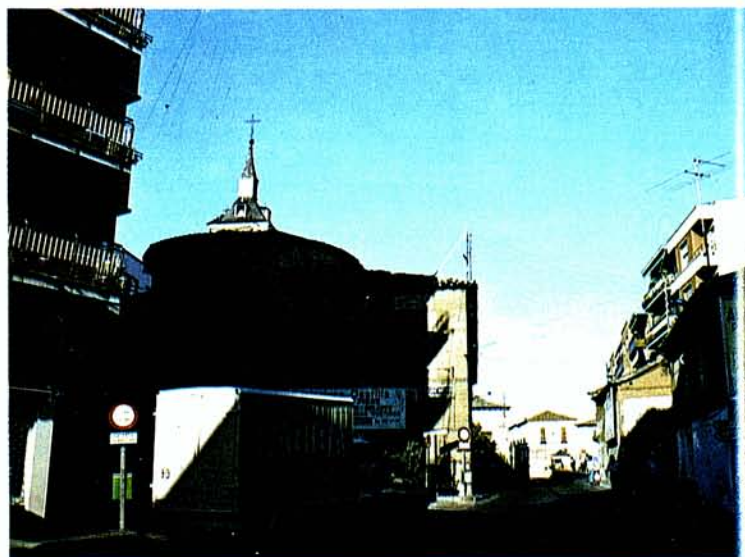
Casco Antiguo de San Sebastián de los Reyes. Calle con pocas sustituciones puntuales.



Edificio puntualmente protegible en San Sebastián de los Reyes.



Antigua carretera de Irún, hoy calle principal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.



Mezcla de tipos de edificios en el centro de Alcobendas.

Procedimiento para la elaboración del PAI-Norte

La elaboración del PAI no fue una tarea sencilla debido a la acumulación de trabajo en un período de tiempo limitado y escaso (6 meses) para lo cual se requería un equipo humano numeroso y con una coherencia absoluta. A esta dificultad intrínseca se unía una segunda, consecuencia del sistema de participación en el que se dependía de los entrevistados o de la organización del Ayuntamiento para celebrar determinadas reuniones que debían darse en momentos muy poco elásticos debido a la brevedad del plazo.

Consideramos que la participación, concebida en función de los Ayuntamientos, ha resultado más o menos positiva en función de la mayor o menor receptividad de los mismos. En este sentido, una mayor comunicación previa de COPLACO con las autoridades locales hubiera facilitado el procedimiento. Resulta destacable el hecho de que la variedad de comprensión del PAI no ha dependido del partido político predominante sino de la actitud personal del Alcalde y sus concejales, como se comprueba en nuestro caso, en que un mismo ideario político (los tres municipios tenían mayoría socialista) produjo actitudes y, consecuentemente,

resultados dispares. Así, en unos recibieron el PAI como algo suyo y le dieron todo tipo de apoyo, mientras que en otro caso interpretaron que el equipo era subvencionado por COPLACO para ponerse al servicio del Ayuntamiento y resolver su necesidad concreta de hacer una información urbanística para la elaboración del posterior Plan General. Esta errónea interpretación del PAI nos impidió hacer asambleas generales para informar, primero, y discutir al final las recomendaciones que se proponían para el municipio, teniéndonos que limitar a hacerlo con los concejales.

La participación la planteamos con entrevistas a todo tipo de asociaciones ciudadanas, profesionales, socio económicas, políticas, y con asambleas que implicaran a los ciudadanos no asociados. Para la movilización general utilizamos carteles de propaganda. En Colmenar instalamos en una sala del Ayuntamiento una exposición permanente con la información y planos que íbamos confeccionando, fotografías ilustrativas de los problemas, y dos mesas, una de las cuales tenía un plano donde los visitantes describían problemas y la otra mesa donde sugerían soluciones. Se comprobó que la gente prefería intervenir oralmente en las asambleas o a través de sus asociaciones.

- Juzgando a posteriori el resultado de la partici-



El programa de acciones inmediatas de tres municipios del Area Metropolitana de Madrid

pación se puede decir que ha sido positivo si se tienen en cuenta una serie de factores adversos como son, en primer lugar, el desinterés o desconfianza de la población hacia el planeamiento urbanístico que ha servido para tan poco en los años precedentes, y en segundo lugar, la falta de medios para la propaganda del PAI que no podía competir con la proliferación de medios y la intoxicación que experimenta la población. Por ejemplo, nuestro cartel de color verde y con dos árboles sobre papel milimetrado simbolizando esperanza de un futuro más equilibrado y natural, alcanzable con la fuerza de la razón, desaparecía junto al luminoso de una discoteca. Pero decimos positivo porque en el documento del PAI, al menos, se han recogido los problemas que más preocupan a la población y la forma de resolverlos responde también a la mayoría de las opiniones formuladas por los grupos más representativos.

El estudio del PAI tenía un segundo objetivo, además del explicado, de diagnóstico y recomendaciones, que era la recogida exhaustiva de información urbanística. Se podría pensar que lógicamente una cosa conduce a la otra, pero en la marcha del trabajo se constató que esto se producía hasta cierto punto. Es decir, la información urbanística requerida en el pliego de condiciones con vistas a servir de base al Plan del Area Metropolitana de Madrid, y válida por tanto para este objetivo o su alternativa posterior de redacción de los Planes Generales Municipales tras el acuerdo entre COPLACO y el Consejo de Municipios, era excesiva en el nivel de recomendaciones del PAI en algunos ámbitos, aunque imprescindible en otros. Por ejemplo, era excesiva en el análisis socio-económico del municipio y necesaria en el análisis de las dotaciones escolares, porque el primero tendría una finalidad en su detalle-para el Planeamiento General interrelacionado con otros municipios a escala del Area Metropolitana en el transporte, el empleo y la vivienda; sin embargo, las dotaciones escolares servían para definir exactamente las necesidades en cantidad y calidad de las plazas.

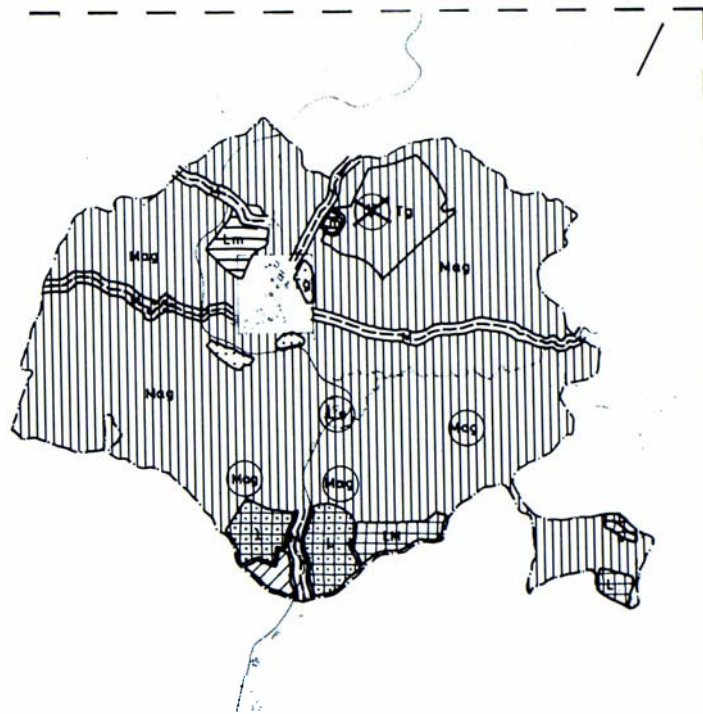
Otros equipos con los que mantuvimos conversación eran de la misma opinión, constatando el esfuerzo considerable en medios de todo tipo que suponía la satisfacción del Pliego de Condiciones en cuanto a la información. Por esto sería una lástima que en los Planes Generales actualmente en redacción no se hiciera uso de la información actualizada de los PAI.

El equipo redactor del PAI se organizó por temas sectoriales durante la información. Una vez terminada esta etapa se hizo la división por zonas homogéneas y a partir de la etapa de análisis se simultaneó el proceso de análisis, diagnóstico y recomendaciones de temas sectoriales y temas espaciales. Así, los diferentes problemas de vivienda, transporte, planeamiento, etc., se concretaban en las zonas homogéneas delimitadas.

La delimitación de zonas homogéneas en el medio rural también resultó apropiada. Estas, al igual que en el medio urbano, venían delimitadas por sus características físicas, y sobre todo su problemática, como por ejemplo las bandas paralelas a la carretera y la zona de maniobras militares.

Recomendaciones principales por municipios

El PAI-Norte hacía una recomendación general a los tres municipios que consistía en buscar su



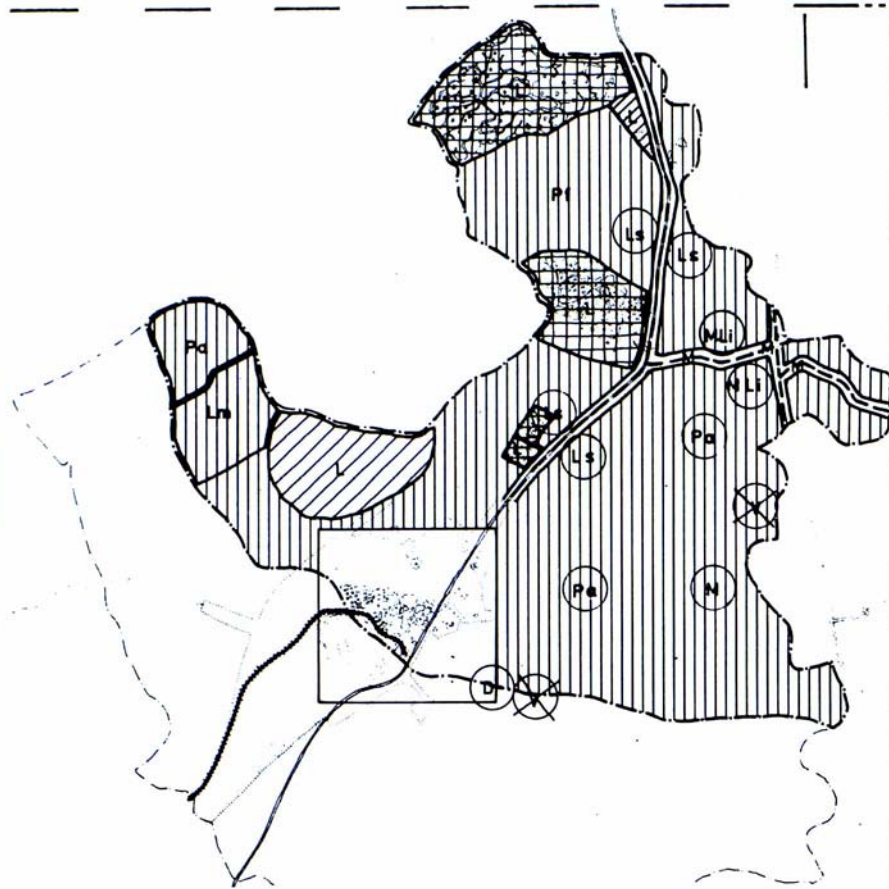
PROPUESTAS P.A.I. COLMENAR VIEJO

MECANISMOS DE ACTUACION	USOS PROPUESTOS	
P PROTECCION	RUSTICO	a AGRICOLA
T TRANSFORMACION	RESIDENCIAL	m MILITAR
M MEJORA	INDUSTRIAL	f FORESTAL
L LIMITACION DE USO	EQUIPAMIENTO	s SERVICIOS DE CARRETERA
	ESPECIAL	i INDUSTRIA
	VIARIO	g GANADERO
	FERROCARRIL	X TRASLADO VERTEDERO
		D DEPURADORA

propio reequilibrio e interrelacionarse con otros municipios disminuyendo en lo posible su dependencia con Madrid. Concretamente, en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, el problema no está en que se equiparen empleo y residentes, sino que los primeros estén ocupados por los segundos; con respecto a dotaciones y servicios sí es necesario su incremento en estos municipios. Se propone también establecer un arco de interrelaciones hacia Barajas y hacia El Goloso que rompa el actual sistema radial por éste concéntrico.

En Colmenar la recomendación es válida con forma diferente, ya que este municipio, no desea formar parte del Area Metropolitana, sino reafirmar su papel de cabecera de la comarca constituida por los pueblos próximos de la ladera Sur de la Sierra. Para ello es necesario que sus polígonos industriales, ya urbanizados y con magníficas condiciones de transporte (estación de ferrocarril, autovía C-607), se ocupen y se refuercen los servicios.

De esta recomendación general se deducían en cada municipio una serie de recomendaciones parciales, como son la mejora de las carreteras secundarias, adecuación del tipo de vivienda, o sea, su precio, a la demanda de los empleos industriales y de servicios, mejora del comercio, etc.



PROPUESTAS A . S. SEBASTIAN DE LOS REYES

MECANISMO DE ACTUACION		USOS PROPUESTOS			
P	PROTECCION		RUSTICO	a	AGRICOLA
T	TRANSFORMACION		RESIDENCIAL	m	MILITAR
M	MEJORA		INDUSTRIAL	f	FORESTAL
L	LIMITACION DE USO		EQUIPAMIENTO	s	SERVICIOS DE CARRETERA
			ESPECIAL	i	INDUSTRIA
			FERROCARRIL	g	GANADERO
			VIARIO	X	TRASLADO VERTEDERO
				D	DEPURADORA

No insistimos sobre otras recomendaciones generales implícitas en párrafos anteriores, como el desarrollo de una política agropecuaria o la mejora de dotaciones escolares, culturales y de esparcimiento, o la aceptación condicionada de cualquier actividad que se desprenda de Madrid como las urbanizaciones de 1ª y 2ª residencia de nivel alto con una población que no participa del municipio más que en el hecho de residir, o como la ubicación del hipermercado previsto hasta estudiar las consecuencias que puede tener sobre el comercio local.

Alcobendas y San Sebastián de los Reyes necesitan un ferrocarril teniendo en cuenta que con las viviendas actualmente comprometidas pueden alcanzar una población de 200.000 habitantes y no se puede seguir confiando en solventarlo con tráfico privado por la ya congestionada carretera N-1. Además existe la oportunidad de sacar un ramal de ferrocarril de Canto Blanco. La solución alternativa que consiste en la construcción de la autopista del Jarama, responde a una política de apoyo al transporte privado no demasiado vigente en este momento cuando la población se ha definido por el ferrocarril.

Es fundamental que Alcobendas y San Sebastián de los Reyes conciban el planeamiento tanto urbano como rural conjuntamente. Los cascos urbanos están en contacto y la calle principal de ambos, antigua carretera de Irún, es prolongación una de otra; los términos municipales tienen una larga frontera y sus características son similares. La problemática por tanto es común porque la única diferencia es que Alcobendas, al estar más próximo a Madrid, se ha desarrollado antes.

Colmenar Viejo alberga en su municipio, como hemos dicho, la actuación Tres Cantos. Las relaciones entre la gestora de la nueva ciudad y el Ayuntamiento han pasado por diferentes fases. Quizá el problema fundamental es que Tres Cantos se concibió desde la Administración Central, que incluso aprobaba su planeamiento; esto dio cierta desvinculación del Ayuntamiento que hoy resulta contradictorio, tanto por la mayor autonomía municipal como por el necesario trámite de concesión de licencias que depende de las autoridades locales de Colmenar Viejo. En el momento de la redacción del PAI surgió mayoritariamente la idea de que Tres Cantos formara parte del municipio de Madrid y por tanto del Area Metropolitana, y Colmenar quedara fuera de la misma. Sin embargo, es fácil apreciar que las implicaciones político-económicas de una decisión de este tipo son tan complejas que las discusiones y negociaciones continuarán en el futuro.

Lo que sí se recomienda es que Tres Cantos no se extienda hacia el núcleo de Colmenar salvo en el caso de que sea una acción voluntaria y planificada con el acuerdo de todas las fuerzas. Aunque Tres Cantos está comenzando la construcción de los primeros bloques y no se prevé que hasta dentro de unos diez años aquéllos tengan unas mínimas características urbanas (residencia, trabajo y servicios), en un futuro la tendencia espontánea sería el crecimiento hacia Colmenar Viejo, ya que no existen más obstáculos que una tierra **agrícolamente** pobre, mientras que hacia el Sur están las masas forestales protegidas de El Pardo y el Monte de Viñuelas.

Conclusiones

El PAI-Norte ha supuesto una nueva aportación para enfocar el planeamiento del Area Metropolitana acorde con la situación socio-económica y teorías urbanísticas planteadas en 1978, fecha de su puesta en marcha. Los acontecimientos políticos que han tenido lugar con posterioridad, la creación del Consejo de Municipios y el Decreto que cede el Planeamiento General a cada **municipio no invalidan**, a nuestro parecer, el trabajo realizado, pues el carácter más general del PAI estudio de tres municipios en este caso, y más concreto, análisis y determinación de los déficits específicos de cada municipio, lo hacen utilizable tanto en la definición de las directrices como en la resolución a corto plazo de los problemas municipales con la garantía de que dichos problemas han sido detectados y explicitados por la misma población a través del proceso de participación.

Por otra parte, las informaciones urbanísticas realizadas con datos de 1979 pueden ser la base fundamental de la que partan los Planes Generales de cada municipio.

La dependencia de Madrid de los municipios del Area Metropolitana ha sido muy negativa. El desarrollo de los mismos, debido a la oferta de terrenos más baratos y ayuntamientos más **permissivos**, ha llevado en lo morfológico a la destrucción de los cascos existentes y deterioro de la calidad ambiental con sustituciones de **tipologías edificatorias** inadecuadas y repetitivas, estructura urbana desordenada y sobredensificada, y en lo funcional falta de equipamiento y servicios, escasez de transportes públicos e infraestructuras básicas, y desajuste de empleos y residentes.

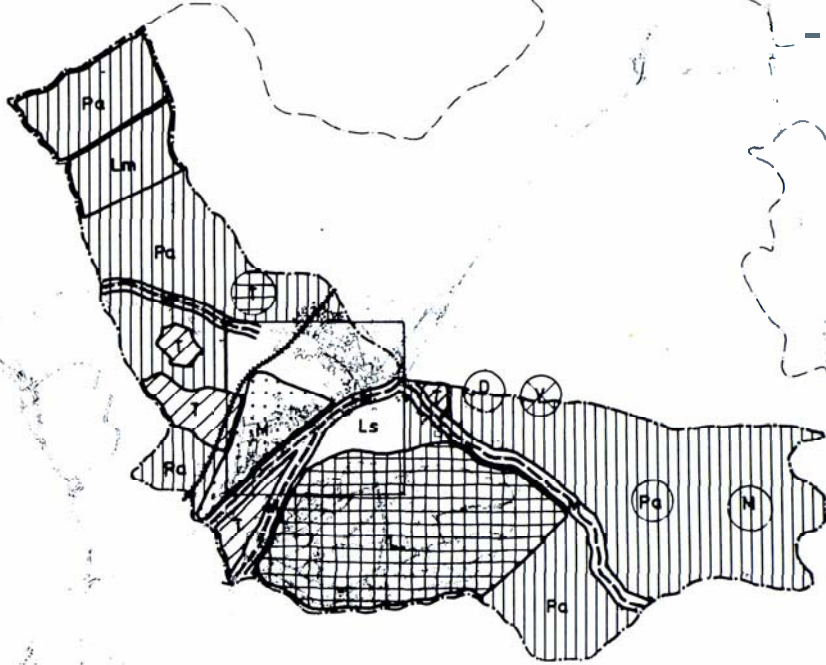
Lógicamente estos municipios buscan por una parte, su equilibrio interno, y por otra, desean jugar un papel metropolitano mediante la **interrelación** con otro municipio del Area o de su comarca, como en el caso de Colmenar Viejo. El PAI ha detectado un fuerte sentimiento de territorialidad por parte de la población que se manifiesta en estos dos objetivos expuestos.

El reequilibrio, que también consiste en el pontenciamiento de las capacidades del término municipal, llevará al desarrollo de actividades agrícolas y aquellas que se desprenden de las bellezas naturales que poseen estos tres municipios, aunque la actividad más importante por su situación geográfica y condiciones infraestructurales sea en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes la industria, y en Colmenar Viejo los servicios comerciales en relativo equilibrio con la industria y la ganadería.

Es necesario que los usos y equipamientos desgajados de Madrid sean sopesados previamente para considerar y ver los beneficios que puedan redundar sobre el municipio.

Por fin, es necesario controlar el crecimiento de la población en los planes generales que se realicen si se quieren cumplir los objetivos antedichos, porque nada más que con las viviendas ya comprometidas legalmente, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Colmenar Viejo alcanzarán 110.000, 80.000 y 60.000 habitantes, respectivamente, sin contar Tres Cantos con 140.000 habitantes.

Esperamos que los Programas de Acciones Inmediatas sean el origen de un proceso cuyo final feliz consista en la deseada ordenación urbanística de todos y cada uno de los municipios que constituyen el Area Metropolitana de Madrid.



PROPUESTAS P. A. I. ALCOBENDAS

MECANISMOS DE ACTUACION
 P PROTECCION
 T TRANSFORMACION
 M MEJORA
 L LIMITACION DE USO

USOS PROPUESTOS

 RUSTICO
 RESIDENCIAL
 INDUSTRIAL
 EQUIPAMIENTO ESPECIAL
 VIARIO
 FERROCARRIL

a AGRICOLA
 m MILITAR
 f FORESTAL
 s SERVICIOS DE CARRETERA
 i INDUSTRIA
 g GANADERO
 X TRASLADO VERTEDERO
 D DEPURADORA