

# TRES CANTOS

## De ciudad autosuficiente a dormitorio de corte industrial

La España de fines de los sesenta vivía un crecimiento urbano desconocido hasta entonces. Las grandes ciudades del país recibían continuos contingentes de población procedentes de las zonas no alcanzadas por el desarrollo económico de esos años.

En ese marco, e inspirado en la experiencia de otros países europeos como el Reino Unido, se plantea el Decreto Ley 7/1970 de 27 de junio sobre actuaciones urbanísticas urgentes (ACTUR) encaminado a la creación de nuevas ciudades.

En aplicación de esta norma se delimitaron una serie de áreas entre las que se encontraba Tres Cantos. En principio, se planteó actuar sobre más de 11.000 hectáreas con la creación de varias ciudades cuya población giraría en torno a los 100.000 habitantes cada una.

Los objetivos que se buscaban con la puesta en marcha de estos proyectos eran fundamentalmente dos:

- Conseguir núcleos autosuficientes con la presencia de servicios, centros de compras y puestos de trabajo necesarios para no tener que depender de la urbe cercana.

- Tender a la desconcentración del crecimiento urbano encauzando el mismo en otras direcciones. Frente a la congestión de las urbes ya consolidadas con altos costes económicos, sociales y ambientales, la solución serían las nuevas ciudades.

Sin embargo, la realidad fue muy otra y las previsiones iniciales nunca llegaron a cumplirse quedando prácticamente todas las ACTUR como meros proyectos.

Precisamente Tres Cantos fue una de las actuaciones que sí continuó adelante. Se planteaba la construcción de una ciudad que llegaría a albergar en 1978 a 144.000 habitantes en 36.000 viviendas en la mayoría de ellas en altura. La ciu-

---

JAVIER CAMACHO GUTIERREZ

---

FERNANDO DIAZ ORUETA

---

dad se realizará sobre 1.691 hectáreas situadas a ambos lados de la autovía Madrid-Colmenar pertenecientes, mayoritariamente, al término municipal de esta última población. La distancia a Madrid era de 25 km.

Sin embargo, el desarrollo de la nueva ciudad no llegó muy lejos, interviniendo en mayor o menor medida toda una serie de factores:

- El gigantismo conceptual del proyecto, coincidente con una época en que predominaba todavía la ideología del crecimiento sin límites.

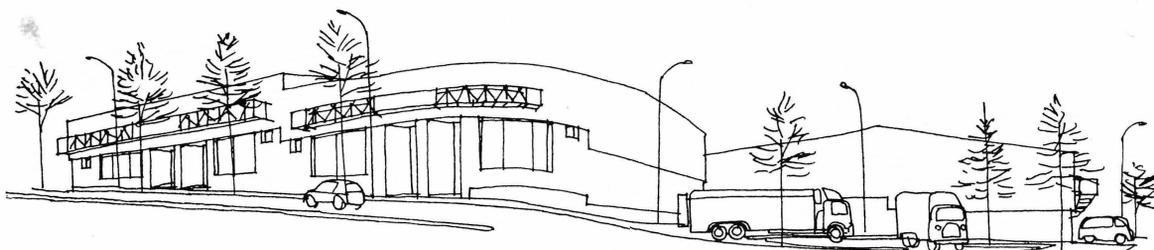
- La crisis económica con sus repercusiones de todo índole.

- La ineficacia en la gestión por parte de la empresa creada para este fin, TRES CANTOS, S. A. La propiedad mayoritaria de la misma pasó en pocos años del INUR al IPPV y de éste a la Comunidad de Madrid.

- El retraso en las obras ante las reticencias del Ayuntamiento de Colmenar Viejo ya que Tres Cantos gravaba su economía sin que ni siquiera se le hubiera consultado sobre la oportunidad de su creación.

- Irregularidades y dificultades en la acción de las cooperativas de vivienda (ésta fue la fórmula elegida para su construcción). Se produjeron, entre otras circunstancias, incumplimientos en los compromisos para la adquisición de suelo y la paralización en la edificación de viviendas.





Proyecto de naves nido para Tres Cantos (Francisco Andeyro)

A pesar de todo en 1982 llegan los primeros vecinos a la supuesta «nueva ciudad» encontrándose gravísimas deficiencias en infraestructuras y equipamientos básicos. Estos primeros residentes comenzaron su nueva vida en una ciudad «fantasma» con un ambiente depresivo, sin diversiones ni vida en sus calles y con una absoluta dependencia de Madrid. Lejos quedaba aquel paraíso natural a bajo precio prometido en la propaganda, donde sería posible encontrar la calidad de vida tan anhelada en muchos de los barrios y pueblos del Área Metropolitana de Madrid.

Durante estos años se llegó incluso a plantear la posibilidad del freno y desaparición del proyecto dadas las graves dificultades que suponía su continuación. Sin embargo, finalmente se decide la redacción de un nuevo planeamiento para la ACTUR.

## EL NUEVO PLANTEAMIENTO Y EL DESARROLLO DE LA CIUDAD

Ante el fracaso del planeamiento anterior, claramente inviable, se realiza la revisión optándose por la figura del Plan Parcial (1).

Se perdió en ese momento una oportunidad de oro para haber replanteado el proyecto de Tres Cantos potenciando la participación de un vecindario que, si bien se presentaba aún en número escaso, tenía ya a sus espaldas toda una experiencia de lo que suponía la vida en un área que hasta entonces no era más que una zona residencial desatendida.

El Ayuntamiento de Colmenar volvió a quedar fuera de la toma de decisiones viendo como, sobre unos terrenos en principio pertenecientes a su término municipal, se ordenaba urbanísticamente sin su concurso. Esta situación siguió favoreciendo los enfrentamientos entre los vecinos de Tres Cantos y el Ayuntamiento de Colmenar que, en

muchas ocasiones, actuaba de manera discriminatoria hacia la ciudad naciente.

La principal transformación introducida por el Plan Parcial de diciembre de 1985 es la del dimensionamiento final de la ciudad: de 144.000 habitantes y 36.000 viviendas se pasa a unas previsiones de unos 37.000 habitantes y 10.000 viviendas. El futuro de Tres Cantos era inviable si se seguían manteniendo las expectativas del planeamiento anterior.

Se busca la consolidación de Tres Cantos como núcleo urbano tratando de crear un entramado que una las dos fases ya construidas parcial o totalmente (al sur los sectores Embarcaciones e Islas y al norte Escultores, Foresta, Pueblos, Pintores, Descubridores, Literatos, Músicos y Oficios), separados entre sí por una distancia de aproximadamente dos kilómetros.

La nueva ciudad se desarrollará fundamentalmente en los terrenos situados a la derecha de la autovía de Colmenar. En principio, el espacio enclavado en la margen izquierda fue declarado protegido dado su especial valor ecológico. Sin embargo, finalmente con la decisión de aceptar la instalación de ATT, una parte considerable de esta zona (91.445.286 m<sup>2</sup>) pasa a ser de uso industrial.

A pesar de ello, Tres Cantos será un espacio privilegiado puesto que se encuentra rodeado de importantes zonas forestales, existiendo también numerosas áreas verdes cercanas a las viviendas. El gran parque central previsto en el antiguo planeamiento ve reducida su extensión a 59 hectáreas presentando todavía un tamaño considerable para una ciudad que no alcanzará los 40.000 habitantes (en los planteamientos originales de la ciudad se destacaba especialmente la calidad medioambiental de la misma tratando quizás de emular nuevas ciudades como Tapiola donde los bosques, campos y estanques ocupan más del 50% de la superficie total).

## LA VIVIENDA

De las 3.600 viviendas a construir (2.000 en el barrio sur y 1.600 en el central), más de 2.800 se plantea que sean unifamiliares adosadas quedando el resto para bloques en altura que en ningún caso superarán las seis plantas (como ocurre con las 1.924 viviendas a construir en las zonas consolidadas).

CUADRO I  
Situación de la vivienda en Tres Cantos

Viviendas en zonas consolidadas:	
CONSTRUIDAS .....	4.516
A CONSTRUIR .....	1.924
Viviendas en zonas nuevas:	
A CONSTRUIR .....	3.600
Total viviendas	10.040

Fuente: Recuento de la población. Febrero, 1987.  
Plan Parcial de diciembre de 1985.

La elección de las viviendas unifamiliares se justifica en el Plan Parcial afirmando que esta forma es «la única que ofrece atractivo suficiente para los promotores privados». Con esta actuación, y una vez más, unos terrenos de titularidad pública, urbanizados y preparados gracias a las inversiones de una empresa sostenida por todos los ciudadanos, se dejan a disposición de empresas privadas que, como es lógico, buscarán la maximización de sus beneficios sin atender a otras consideraciones de carácter social.

Se olvidan situaciones como la de ese tercio de familias madrileñas que se ven imposibilitadas para acceder a una vivienda tanto en propiedad como en alquiler (2). Aprovechando la titularidad pública se podían haber planteado soluciones reiteradamente dejadas de lado como el derecho de superficie.

## LA INDUSTRIA

Pero el rasgo que mejor define lo que será Tres Cantos es el industrial. Según el Plan Parcial de 1985 la superficie total destinada a este

uso será de 2.735.196 m<sup>2</sup> si se tiene en cuenta que el Planeamiento Urgente se plantea para una extensión total de 6.168.922 m<sup>2</sup> es posible hacerse una idea de lo que supondrá la industria para Tres Cantos.

En la zona este de la ciudad ha quedado la antigua zona industrial ya en avanzado estado de desarrollo. En la misma se han ido instalando empresas de todo tipo y tamaño, con mayor ímpetu desde la inclusión de Tres Cantos en la ZUR. En enero de 1987 de las 109 empresas que habían adquirido suelo en esta zona, eran 30 las ya instaladas. La mayoría de los empleados de las mismas no fijaron su residencia en Tres Cantos por lo que uno de los objetivos que el Plan Parcial se propone, la no consolidación de la ACTUR como ciudad dormitorio, parece de difícil realización

**CUADRO 2**

**Lugar de trabajo de la población ocupada residente en Tres Cantos (%)**

Madrid .....	80,4
Tres Cantos .....	9,8
Colmenar Viejo .....	2,8
Otros lugares .....	5,5
No identificado .....	1,5
Total .....	100,0

Fuente: Recuento de la población. Febrero, 1987.

A la izquierda de la autovía de Colmenar, como ya hemos señalado, se encuentran los terrenos finalmente destinados a la ATT. Las iniciales intenciones tendentes a no urbanizar una zona de gran importancia para el equilibrio ecológico del Monte del Pardo fueron desechadas dado el papel fundamental que se otorgó a la llegada de esta industria.

La ATT representa un caso muy especial en el conjunto de la industria de Tres Cantos. La enorme inversión realizada, el relativamente importante número de puestos de trabajo a crear (639), su posible impacto ecológico así como su enorme valor cualitativo (3) la han convertido en un factor esencial al tratar de comprender el desarrollo de la ACTUR.

En la misma línea que la ATT, nacido precisamente a su sombra, se plantea el Parque Tecnológico, antes PITA. Su localización supone un serio «handicap» para la ciudad ya que su construcción va a provocar una cierta rotura de la trama residencial.

Esto se pretende paliar afirmando que al tratarse de un polígono destinado a industrias de alta tecnología su aspecto será limpio, agradable y con amplios espacios verdes. Sin embargo, no se comenta que muchas de estas empresas

por su especial naturaleza precisarán de fuertes medidas de vigilancia que configurarán un espacio previsiblemente no muy agradable para el paseo.,

Manteniendo la zona industrial inicial se podría haber optado por una mayor potenciación del terciario contemplado en el Plan Parcial pero de forma muy limitada. Las características de Tres Cantos hacían de la ciudad un lugar óptimo para el asentamiento de servicios y edificios administrativos facilitando la descongestión más equilibrada y no tan marcadamente industrial.

**CUADRO 3**

**Suelo industrial en Tres Cantos**

Zona Industrial ( m <sup>2</sup> parcela) .....	1.005.595
Parque Tecnológico (antes PITA) ( m <sup>2</sup> terreno bruto) .....	284.315
Industria Especial (ATT) ( m <sup>2</sup> terreno bruto) .....	1.445.286
TOTAL .....	2.735.196

Fuente: Plan Parcial de Tres Cantos. Diciembre, 1985.

## UN BREVE BALANCE

Varias son las previsiones que probablemente no se vean finalizadas al término del primer cuatrienio del Plan de Etapas.



La estación de ferrocarril, de importancia especial ya que se encontrará en la plaza central donde confluirán varias de las arterias principales, ha visto hasta ahora dificultada su construcción y puesta en funcionamiento debido a la lenta llegada de población.

Tampoco parece factible la prevista construcción de 2.000 nuevas viviendas en el sur. Con ello se retrasará la consolidación de la trama residencial. Como contraste la edificación en altura en las zonas consolidadas transcurre a buen ritmo. Las primeras viviendas ya están a la venta con precios sólo aptos para los muy solventes.

Mientras tanto el porcentaje de viviendas vacías en los sectores ya construidos es muy alto (43,2%) lo que se plantea como uno de los más importantes problemas de la ciudad.

#### CUADRO 4

#### Viviendas vacías y ocupadas sobre el total de viviendas construidas en Tres Cantos

OCUPADAS	VACIAS	TOTAL
2.565	1.951	4.516
56,8%	43,2%	100%

Fuente: Recuento de la población. Febrero, 1987.

Por lo tanto, la consolidación de Tres Cantos como ciudad camina más lentamente de lo esperado. Parece que se pensó demasiado mecánicamente que el desarrollo industrial supondría la llegada inmediata de residentes con lo que la venta de viviendas estaría asegurada.

#### EL SIGNIFICADO TERRITORIAL DE TRES CANTOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Tres Cantos no cumple, finalmente, el papel para el que fue concebido: ni descongestiona poblacionalmente Madrid (tanto el volumen actual de población, como la previsible final no aportan nada en esa dirección), ni se configura como una ciudad autosuficiente (con esta última idea todavía se trabajó al realizar el Plan Parcial del 85). Bien al contrario, cada día se parece más a cualquier otra de las ciudades

dormitorio del Area Metropolitana de Madrid, dependiendo plenamente de este municipio en múltiples aspectos.

Así los habitantes de Tres Cantos se ven obligados a trasladarse mayoritariamente a Madrid no sólo a trabajar sino también a pasar el tiempo de ocio e incluso a realizar sus compras. Las características del comercio (de reducidas dimensiones, poco especializado y con personal, en general, de escasa cualificación) inciden en la preferencia por las amplias superficies comerciales existentes en la zona norte de Madrid y los grandes almacenes de la capital.

Las características de Tres Cantos la hacen especialmente favorable para el desarrollo de la industria. La zona habilitada con este fin en la ciudad ha atraído ya y seguirá atrayendo multitud de empresas. El seguimiento de su evolución es fundamental para cualquier persona que se interese por la nueva configuración del tejido productivo madrileño, en plena transformación en estos momentos.

La realidad es que en Tres Cantos, lugar que los poderes públicos consideran modélico en cuanto a lo que debería ser el futuro desarrollo industrial, se ponen de manifiesto importantes contradicciones tanto económicas como sociales con fuertes repercusiones en el territorio. Mientras los esfuerzos de la administración se centran en la atracción del capital transnacional creando espacios adecuados para su instalación, las iniciativas dedicadas a la consecución de un sistema económico socialmente equilibrado son ignoradas avanzándose en la profundización de los procesos de segregación social ya iniciados.

El Plan Parcial de diciembre de 1985 no hace sino dar amparo a esta situación favoreciendo la concentración industrial en un espacio de un delicado valor ecológico o destinando una vez más suelos de titularidad pública a la edificación de viviendas inalcanzables para la capacidad adquisitiva de la mayoría de los habitantes de la región.

Esta actitud de la administración no hace sino complicar la situación de los cada vez más amplios sectores de población marginada. Mi-

les de trabajadores, hoy en paro o en la economía sumergida, que durante años contribuyeron al crecimiento económico de Madrid, sus hijos, así como nuevos grupos de insolventes de diverso tipo no encuentran su puesto en este nuevo escenario. A la vez, se gastan miles de millones en atraer empresas que como la ATT, paradigma de los nuevos tiempos, creará 639 empleos dirigidos, claro está, a personal muy especializado.

Sin embargo no todo es negativo y, sin caer en un excesivo optimismo, es posible atisbar esperanzas basadas en nuevas experiencias surgidas desde la base social. El desarrollo de estas tendencias podría provocar, a medio plazo, el inicio de transformaciones en la estructura territorial madrileña. Como señala Tomás R. Villasante, no se trataría tanto de recuperar la metrópoli sino, por el contrario, de dejar los elementos metropolitanos en un segundo plano para incidir en la escala media o pequeña de ciudad (4). ■

(1) El Recuento de Población de febrero de 1987 que aparece citado en varias ocasiones forma parte del trabajo de investigación realizado entre los meses de octubre de 1986 y junio de 1987 bajo el título «Dinámica Socioeconómica de la ciudad de Tres Cantos» encargado por la empresa TRES CANTOS, S. A. y de cuyo equipo investigador formaron parte, además de los dos autores de este artículo, los sociólogos Eva de Santos Tapia, Paz Gómez-Meana Fernández y José Manuel Valdés Mariño.

(2) Leal, J. «El boom inmobiliario. Precios altos para rentas bajas». ALFOZ 46. Noviembre, 1987.

(3) Sanz, L. «ATT: un desafío para Madrid». ALFOZ 21/22. Octubre, noviembre, 1985. Págs. 4-7. Sanz, L. y Goicolea, J. «¡Bienvenido Mr. Bell! ATT y la innovación tecnológica». ALFOZ 17. Junio, 1985. Págs. 44-49.

(4) Rodríguez Villasante, T. «La ciudad más que dual: pobrezas y alteraciones». Documentación Social 67. Abril-junio, 1987. Págs. 83-104.