

Ficha extendida · TRES CANTOS

Auditoría de si el municipio puede cargar con lo que recalifica

A perímetro · B datos · C escala y crecimiento · D capacidad frente a demanda · E corporación · F seguridad, emergencias y riesgos · G puntos de interés · H conflictos y consecuencias · I movilización ciudadana · J el atractor · K siete púas · cierre y retos

Bloque A · Perímetro (los siete ejes)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo de partida	Ciudad de NUEVA PLANTA —diseñada sobre plano en 1976, segregada de Colmenar Viejo en 1991—, 54.592 habitantes, joven y de renta alta. Está ENCAJONADA: el 63 % de su término es suelo no urbanizable protegido (Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEPA de El Pardo y Viñuelas, ZEC del Manzanares) y solo un 27 % —unas 1.040 ha— es potencialmente apto. PGOU de 2001 vigente; la revisión se dispara al rozar los 55.000 habitantes, su propio umbral. Diagnóstico PGOU 2026 .	
Mecanismo de transformación	No recalifica rústico a gran escala —apenas le queda—: la Revisión del Plan General (redactor GPA, S. L.) optimiza el escaso suelo apto (Zona 7a al noreste; la UE-5 y la ZO-10 industrial-tecnológicas al oeste de la M-607) y densifica dentro (modificaciones puntuales de terciario a residencial). El «Proyecto Ciudad» de la Fundación Metrópoli (2024) es solo insumo participativo; el alcalde NO lo hace suyo y presentará su propuesta antes de fin de año. Proyecto Ciudad .	
Promotor real	Público con vector privado. Ayuntamiento (PP, Jesús Moreno) como redactor del plan; el Parque Científico y Tecnológico de Madrid como motor económico; y, en lo digital, Quetta Data Centers (fondos Azora y Core Capital) con un centro «Edge» de 20 MW. Quetta Data Centers .	
Quién alegó	La Asociación Vecinal de Tres Cantos denuncia el proceso de revisión del PGOU por opaco y sin participación real; y «Stop Biogás Colmenar-Tres Cantos» se moviliza contra la macroplanta de biometano de Colmenar. No consta plataforma contra un desarrollo concreto del nuevo plan, que sigue en fase de diagnóstico. Asociación Vecinal / PGOU .	
Destino final del suelo	Mixto y contenido. El AR Nuevo Tres Cantos (techo de 8.500 viviendas, casi ejecutado) remata el crecimiento residencial; la UE-5 y la ZO-10 al oeste de la M-607 acogen uso industrial-tecnológico; y la Zona 7a del noreste se apunta como crecimiento «natural». En lo digital, data centers modestos (Quetta 20 MW; CPD de BBVA). Techo de población del PGOU: 66.477 habitantes.	
Afección ambiental	El 63 % del término está protegido (Parque Regional, ZEPA, ZEC) y el suelo apto es escaso y frágil. Riesgo dominante: el INCENDIO FORESTAL. El de agosto de 2025 —el más grave de su historia: un fallecido y ~2.000 ha, de ellas 606 en el término— nació en el norte, en Soto de Viñuelas; y los vecinos señalan que casi todos los fuegos se originan en esa misma fase de ampliación del norte —la Zona 7, la de El Tagarral—, justo el suelo que el nuevo plan se dispone a abrir. Se proyecta vivienda donde arde. Incendio 2025 .	
Desenlace / verbo	EN REVISIÓN. Verbo: AGOTA. La ciudad modelo, blindada por el 63 % de protección, ha agotado su suelo apto y —sobre todo— su vivienda asequible, y revisa su plan porque ha tocado su propio techo. No es el «nadie suma» de los megavatios: es un modelo próspero que se queda sin sitio para los suyos.	

Bloque B · Datos del municipio		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Población	54.592 habitantes (INE, cifras oficiales a 1 de enero de 2025). INE .	
Hectáreas del término	3.796 ha (37,93 km²).	
Densidad	1.439 hab/km² (media-alta), según el propio Diagnóstico del Plan General.	
Tramo LBRL	Más de 50.000 habitantes: catálogo completo del artículo 26 LBRL. Bomberos de referencia (parque de Colmenar / Cuerpo de la Comunidad); a confirmar.	

Paro	Baja tasa de desempleo (59 % de empleo), con el paro concentrado en mujeres y en mayores de 44 años. Cifra registrada exacta: a actualizar con el informe mensual de la Comunidad.	
Base económica y empleo	SEDE del Parque Científico y Tecnológico de Madrid: unas 3.000 empresas y más de 36.000 empleos de alto valor (farma, biotecnología, audiovisual, aeroespacial). Población muy cualificada (49 % con estudios superiores) y de renta de las más altas de la región; polo de empleo que atrae trabajadores de fuera. El vector digital (data centers) es modesto en escala.	
Presupuesto vigente	Presupuesto «histórico» de 83,9 M€ (+23 %), con DEUDA CERO y remanente; plan inversor superior a 52 M€ para 2026-2027. Balance / presupuesto .	
Deuda municipal	Deuda financiera CERO. Pero con un pasivo contingente que no aparece en el balance: EL TAGARRAL. Una recalificación litigada acabó en sentencia del Tribunal Supremo que condena a la Comunidad y a los ayuntamientos de Colmenar y Tres Cantos a indemnizar a los propietarios —42,43 M€ fijados en 2007 que, con intereses, rondan ya los sesenta—; el TSJM ha ordenado la ejecución forzosa y apercibido de embargo de bienes municipales e incluso de procesos penales. Deuda cero, con una espada de sesenta millones encima. EL Tagarral .	
Partido del alcalde	Jesús Moreno, Partido Popular; Tres Cantos es un feudo del PP. Oposición: PSOE y Por Tres Cantos.	

Bloque C · Escala y crecimiento (el delta)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo protegido / urbanizado	Según el Diagnóstico del PGOU: suelo no urbanizable protegido 24.056.892 m ² (63 %); suelo urbano 10.610.228 m ² (28 %, que sube al 37 % tras recepcionar el AR); urbanizable sectorizado 3.292.813 m ² (9 %). El 63 % blindado (Parque Regional, ZEPA El Pardo/Viñuelas, ZEC Manzanares) es la clave de todo.	
Urbano consolidado	9.815.624 m ² (26 %). Ciudad planificada con altísima dotación de espacios libres y equipamientos (zonas verdes por 5,6 veces el mínimo legal).	
Urbano no consolidado	794.604 m ² (2 %). Alto grado de desarrollo: las unidades de ejecución (UE-1 a UE-6) están casi todas ejecutadas.	
Urbanizable sectorizado	3.292.813 m ² (9 %): el sector AR Nuevo Tres Cantos, ya recepcionado (2015 y 2019) y en consolidación —pasa, de hecho, a suelo urbano—.	
Urbanizable no sectorizado	CERO en el plan de 2001, y a propósito: la Memoria justifica no clasificar no sectorizado «para no impedir el mantenimiento de la actividad agropecuaria». Lo que la revisión se dispone a abordar son las ~1.040 ha hoy protegidas y aptas —Zona 7 noreste (823 ha) y Zona 5 noroeste (217 ha)—, orientadas a residencial. DENTRO de la Zona 7 caen las ~140 ha de EL TAGARRAL.	
No urbanizable protegido	24.056.892 m ² (63 %): Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEC del Manzanares, ZEPA de El Pardo y de Soto de Viñuelas. En esta clase (protección agropecuaria del noreste) están las ~140 ha de EL TAGARRAL —2.ª y 3.ª fase de Soto de Viñuelas, urbanizable en 1975, recalificada a protegida en 1987, cuya protección arrastra la indemnización de ~60 M€—. La mayor proporción protegida del clúster. EL Tagarral .	
Suelo residencial	El AR Nuevo Tres Cantos tiene un techo de 8.500 viviendas (5.780 ejecutadas): 4.679 libres, 2.904 VPPB y 917 VPPL, más 563 de la red supramunicipal. NUDO —admitido por el propio plan—: el Diagnóstico reconoce la «INEXISTENCIA de vivienda de precio asequible», con el suelo de VPP de precio básico «consumido» y casi la mitad de la vivienda protegida de la Comunidad agotada, hasta el punto de que «muchos tricantinos deben desplazarse a otros municipios a adquirir vivienda». Zona A de protegida: cara. La ciudad modelo expulsa a sus jóvenes. Diagnóstico PGOU 2026 .	
Suelo logístico-industrial / digital	La UE-5 y la ZO-10 al oeste de la M-607. NUDO: el Plan Parcial de la UE-5 (aprobado el 20-3-2024) fija como uso principal un CENTRO DE DATOS —el campus «Edge» de Quetta, ~55 ha (552.580 m ²)—, pero clasificado como industrial genérico: el planeamiento NO cuantifica su potencia (MW), su agua de refrigeración ni su carga informática. Los 20 MW que cita la prensa son	

	del promotor, no del plan. Un centro de consumo sin dimensionar; nadie puede sumarlo. Más el CPD de BBVA ya instalado. Quetta Data Centers .	
Crecimiento previsto	El techo de población del PGOU es de 66.477 habitantes (desde los 54.592 actuales); quedan por ejecutar unas 3.731 viviendas, a un ritmo de ~360 al año. Delta residencial CONTENIDO y vector digital modesto (~20 MW): el límite es el suelo, no la ambición.	
Vía de transformación	MUNICIPAL. La revisión la redacta el Ayuntamiento (GPA, S. L.); se plantea además como Plan Estratégico Municipal (PEM), figura que la Comunidad introduce en la Ley 9/1995 «adelantándose a la nueva Ley del Suelo».	
Impacto Ley LIDER / reforma estatal	El propio Diagnóstico se redacta ya con el contenido del PEM, anticipando la reforma. El punto sensible no es aquí un macrovatiaje, sino optimizar las ~1.040 ha aptas sin tocar el 63 % protegido y, sobre todo, resolver la vivienda asequible que el plan reconoce agotada.	

Bloque D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Captación de agua	Abastecimiento del Canal de Isabel II, con convenios y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) propia. Límite regional.	
Depuración y margen	EDAR y estación de bombeo (EBAR) propias, gestionadas por el Canal. El Diagnóstico señala problemas de inundación en el entorno de la ETAP con fuertes lluvias. Capacidad y margen de la EDAR: a confirmar.	
Vertido del agua depurada	El término se divide por la M-607 en dos vertientes: al oeste, la del Manzanares; al este, la del Jarama. Autorización y punto de vertido: a verificar.	
Agua regenerada / tubería púrpura	El único convenio de agua reutilizable (2006) es para el RIEGO de zonas verdes públicas. No consta ninguna reserva de regenerada para la refrigeración del centro de datos de la UE-5: la tubería púrpura va al césped, no al CPD.	
Tratamiento de lodos	Cadena regional de fangos del Canal. Destino y tonelaje: a confirmar.	
Red eléctrica y cuellos de botella	Subestación de Iberdrola en Valdecarrizo; DOS líneas aéreas de alta tensión cruzan el término —400 kV al sureste y 220 kV al noreste, esta por la bolsa de crecimiento—. El Diagnóstico admite que «pueden existir problemas de suministro dada la situación del sector». Y el planeamiento NO fija ni un megavatio para el centro de datos de la UE-5: su demanda real no está en el papel.	
Movilidad	La M-607 es el ÚNICO ACCESO al municipio y su principal cuello de botella (congestión en horas punta en cinco puntos). Cercanías (línea C-4b, dos estaciones; una tercera, Tres Cantos Norte, en desarrollo en el AR); carril bici a Colmenar y Madrid (33,5 km). Casi el 45 % de los viajes en coche; sin metro, reclamación histórica.	
Residuos	Recogida municipal. Gestor y planta de tratamiento (¿Mancomunidad del Noroeste, como Colmenar, o gestión propia?): a confirmar.	
Iniciativas paradas por falta de recurso	No consta ninguna actuación parada por falta de agua. El propio plan sí señala el suministro eléctrico como riesgo, dada la situación del sector.	
Balance acumulado	Encajonado por el 63 % protegido, Tres Cantos comparte con Colmenar el eje de la M-607 y la línea C-4b, y con Madrid el Monte de El Pardo y Viñuelas. Su delta es modesto; el problema no es el megavatio, sino que el suelo apto y la vivienda asequible están AGOTADOS.	

Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Dónde tira la basura	Recogida municipal; gestor concreto y planta de destino: a confirmar.	

Economía circular	Recogida selectiva y ordenanza de residuos de construcción y demolición. Medidas concretas y tasa de basuras: a confirmar.	
Autoconsumo eléctrico	El municipio presume de sostenibilidad (aerotermia con fotovoltaica en colegios, como el CEIP Carmen Hernández Guarch). Cifra municipal consolidada de autoconsumo: a confirmar.	
Agua y saneamiento municipal	Ciclo del agua por el Canal de Isabel II, con convenios y infraestructura propia (ETAP, EDAR, EBAR). Reutilización efectiva: a verificar.	
Otros compromisos relevantes	Ejecutado: hospital privado HM Tres Cantos (marzo de 2026), PMUS de 2022. Pendientes y reclamados: el tercer centro de salud y el décimo colegio públicos, sin fecha. Y dos carencias de bulto: la ciudad NO TIENE CEMENTERIO en su término —incumple el art. 26 de la LBRL desde hace casi 35 años; el gobierno lo justifica en «la costumbre» de enterrar fuera, y solo en enero de 2026 aprobó la ordenanza para hacer uno (7-8 M€): externaliza hasta a sus muertos—; y el deporte, con una veintena de instalaciones y el galardón de «Ciudad Europea del Deporte», funciona con LISTAS DE ESPERA en las escuelas deportivas: variedad, pero por debajo de la demanda. Tercer centro / décimo colegio · Cementerio .	

Bloque F · Seguridad, emergencias y riesgos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Plan de protección civil vigente	Plan Municipal de Prevención de Incendios reforzado en 2026 (una treintena de medidas), pero DESPUÉS del siniestro: el incendio del 11 de agosto de 2025 fue el más grave de la historia del municipio —un fallecido, cuatro casas destruidas, ~2.000 ha (606 en el término)—. Vigencia del PEMU: a confirmar. Incendio 2025 .	
Parque de bomberos	No consta cuerpo propio; parque de referencia (Colmenar Viejo / Cuerpo de Bomberos de la Comunidad): a confirmar.	
Policía municipal	Cuerpo propio de Policía Local. Plantilla 2026 y ratio: a extraer de la RPT.	
Riesgos naturales	El INCENDIO FORESTAL es el riesgo dominante y ya materializado (agosto de 2025). Dato clave: los vecinos y la prensa señalan que casi todos los fuegos se originan en la fase de ampliación del NORTE, en la confluencia con Colmenar —la Zona 7, la de El Tagarral—, que es justo el suelo que el plan quiere abrir para crecer. Además, inundación puntual en el entorno de la ETAP con fuertes lluvias.	
Riesgos tecnológicos / industriales	Dos líneas aéreas de alta tensión y una subestación en superficie; el Parque Tecnológico; los data centers; la macroplanta de biometano de Colmenar (contra la que se moviliza «Stop Biogás»); y la envolvente aeronáutica de Barajas. Continuidad del suministro eléctrico: señalada como riesgo por el propio plan.	
Exposición a radón / agentes carcinógenos	Radón: Tres Cantos figura en la ZONA II del apéndice B de la sección HS6 del CTE (RD 732/2019) —la de ACTUACIÓN PRIORITARIA, la de la sierra granítica—, a diferencia de los gemelos del A-1 (Alcobendas y San Sebastián), que son Zona I. La Zona II exige medidas reforzadas frente al radón en la edificación. Listado radón CM · RD 732/2019 .	

Bloque G · Puntos de interés		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Infraestructuras críticas	ETAP, EDAR y EBAR propias; subestación eléctrica; Parque Científico y Tecnológico de Madrid; Cercanías (línea C-4b, dos estaciones, más la futura Tres Cantos Norte); hospital privado HM Tres Cantos; data centers de Quetta y BBVA; la Universidad Autónoma (campus de Cantoblanco), en el entorno.	
Espacios ambientales	Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares; ZEPA de El Pardo y de Soto de Viñuelas; ZEC Cuenca del Manzanares; Vedado de Chavarrieta; parque forestal de Valdeloshielos (espacio libre público, no suelo de crecimiento); Parque Norte.	

Desarrollos que ordenan la ficha	1) Revisión del PGOU (Diagnóstico de abril de 2026, redactor GPA); 2) AR Nuevo Tres Cantos (8.500 viviendas); 3) UE-5 / ZO-10 industrial-tecnológicas; 4) El Tagarral (litigio de ~60 M€); 5) los data centers modestos. El Tagarral .	
Actores clave	Ayuntamiento de Tres Cantos (Jesús Moreno, PP) y la oposición (PSOE, Por Tres Cantos); GPA, S. L. (redactor); Fundación Metrópoli (insumo de participación); Canal de Isabel II; Quetta Data Centers (Azora, Core Capital) y BBVA; la Asociación Vecinal de Tres Cantos; «Stop Biogás»; el Parque Científico y Tecnológico de Madrid.	
Documentos llave	Nuevo Plan General — Diagnóstico (Bloque I, Vol. 2, abril de 2026) y Memoria de información; PGOU de 2001; «Proyecto Ciudad» de la Fundación Metrópoli (2024); PMUS de 2022; sentencia del Tribunal Supremo sobre El Tagarral; listado de radón de la Comunidad.	

Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Conflicto central	Tres Cantos es la ciudad modelo que se ha quedado SIN SITIO. Renta alta, estándares altísimos (zonas verdes por 5,6 veces el mínimo), deuda cero; y a la vez un 63 % blindado, el suelo apto (~1.040 ha) y la vivienda asequible AGOTADOS —lo admite su propio diagnóstico—, los jóvenes expulsados a otros municipios, y la espada de El Tagarral (~60 M€). El coste de crecer aquí no es el megavatio: es que el modelo próspero no deja sitio a los suyos.	
Quién decide / quién paga	El Ayuntamiento decide el plan; la Comunidad enmarca (PEM, Ley del Suelo); el coste de El Tagarral recae sobre el patrimonio municipal. Y el precio de la vivienda lo pagan los jóvenes que se van.	
Controles que sí existen	Revisión con diagnóstico público; el 63 % de protección legal (Parque Regional, ZEPA, ZEC); foros de participación; y el control judicial, muy vivo, del caso El Tagarral.	
Controles que faltan	La vivienda asequible no la resuelven ni el mercado ni un suelo agotado; falta una suma de la capacidad (agua, luz) del entorno; y falta la participación efectiva que reclama la Asociación Vecinal en la revisión del plan.	
Consecuencias si se ejecuta	Crecimiento contenido hacia el noreste (Zona 7a) y el oeste tecnológico (UE-5/ZO-10), con más presión sobre un suelo escaso y frágil; y un vector digital modesto que, aun así, tensa una malla eléctrica ya cargada.	
Consecuencias si se para	Expulsión continuada de la población joven por falta de vivienda asequible; El Tagarral sin resolver, con riesgo de embargo del patrimonio municipal.	
Qué habría cambiado con LIDER / reforma estatal	El PEM ya adelanta la reforma. La clave material sigue siendo doble: preservar el 63 % protegido y meter en el mercado vivienda de verdad asequible; ninguna de las dos la resuelve la mera flexibilización de trámites.	

Bloque I · Movilización ciudadana		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Sanidad	Reclamación histórica del TERCER CENTRO DE SALUD público (el Ayuntamiento ofreció hace años una parcela en Parainfo), sin fecha; el hospital privado HM (marzo de 2026) llega como sustituto parcial, no como equipamiento público. Tercer centro de salud .	
Educación	EL DÉCIMO COLEGIO PÚBLICO, pendiente y sin fecha; el gobierno lo da por «suficiente por ahora». Y las cuatro escuelas infantiles municipales (0-3) afectadas por la HUELGA estatal del sector (CCOO y CGT, mayo de 2026: reconocimiento del ciclo, ratios, salarios), como en Sanse.	
Movilidad	El PMUS y las encuestas reflejan que la ciudadanía «quiere menos coche y más transporte público»; la nueva estación de Cercanías Tres Cantos Norte sigue sin fecha, y la falta de metro es una reclamación de fondo.	

Plan urbanístico municipal	La ASOCIACIÓN VECINAL de Tres Cantos se moviliza contra la revisión del PGOU: la considera opaca y sin mecanismos reales de participación. Es, singularmente, la púa de opacidad activándose donde en los gemelos no lo hacía. Asociación Vecinal / PGOU .	
Planes supramunicipales	«Stop Biogás Colmenar-Tres Cantos» contra la macroplanta de biometano proyectada en Colmenar (promotor Smart Farm Biogas: Enagás Renovable, PreZero y Agbar), que afecta al término.	
Otros	Tras el incendio de 2025, la Mancomunidad de Soto de Viñuelas —con la Asociación Vecinal y la de Empresarios (AETC)— denunció «abandono institucional» y exigió planes de prevención. Deporte: listas de espera en las escuelas deportivas. Y la oposición (PSOE, Por Tres Cantos), contra el presupuesto y el modelo. Incendio / vecinos .	

Bloque J · El atractor (fuerzas antes del expediente)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Aceleradora de Inversiones	No consta un macroproyecto tramitado por la Aceleradora; el vector digital (Quetta, 20 MW) es de escala modesta. El atractor aquí no es un megavatiaje, sino normativo.	
Anticipación de la reforma del suelo	PINCHA, y de forma explícita: la Comunidad introduce la figura del Plan Estratégico Municipal (PEM) en la Ley 9/1995 «adelantándose a la nueva Ley del Suelo», y el propio Diagnóstico se redacta ya con ese contenido.	
Ley 2/2026 (edificabilidad y potencia «después»)	Según el marco del argumentario, permite crecer primero y acreditar la potencia después. Aquí es menos determinante (crecimiento contenido), pero el suministro eléctrico ya figura como riesgo en el plan.	
Declaración responsable y entidades colaboradoras	Régimen general que agiliza la licencia. Aplicación concreta a Tres Cantos: a rastrear.	
Proyectos de Alcance Regional (PAR)	No consta PAR. El atractor de Tres Cantos es NORMATIVO (el PEM que adelanta la Ley del Suelo), no un macroproyecto que acelerar.	
Síntesis del atractor	En Tres Cantos el atractor es normativo y anticipatorio: se re-planifica una ciudad agotada bajo la figura del PEM, adelantándose a la reforma. No hay macroproyecto que empujar; hay un techo que gestionar.	

Bloque K · El tenedor de siete púas (incidencia en Tres Cantos)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
1. Anticipación	PINCHA. El plan se redacta como Plan Estratégico Municipal adelantándose a la nueva Ley del Suelo.	
2. Fraccionamiento	DÉBIL / A VIGILAR. Modificaciones puntuales (terciario a residencial) mientras se redacta el plan; cada una legítima, pero conviene vigilar el agregado.	
3. Opacidad	PINCHA (atribuido). Singularidad de Tres Cantos frente a los gemelos: la Asociación Vecinal denuncia el proceso de revisión por opaco y sin participación real. El diagnóstico es público, pero la participación efectiva está cuestionada.	
4. Estudio cautivo	A VIGILAR. Una fundación privada («Proyecto Ciudad») aportó el diagnóstico participativo; el alcalde no lo hace suyo, pero conviene vigilar que la propuesta municipal no herede su marco. No consta desclasificación de suelo protegido.	
5. Eslabón débil	SE INVIERTE. Tres Cantos no es un foro débil (gran ciudad, técnicos, renta). El límite es su propio TECHO: decisión local sobre un suelo escaso y frágil, con la vivienda asequible como problema que el municipio, solo, no resuelve.	
6. Ascensor	DÉBIL. Sin macroproyecto que suba a vía preferente; el «ascensor» es normativo (el PEM eleva el marco de planeamiento).	

7. Hecho consumado	INDICIOS, e históricos. El hecho consumado es EL TAGARRAL: suelo urbanizable (1975) recalificado a protegido (1987) que costó ~60 M€, hoy en ejecución forzosa. Y el nuevo plan se dispone a REABRIRLO a urbanizable dentro de la Zona 7, sin nombrarlo —tal como ya se planteó en 1996 «para hacer frente a la sentencia»—. Vigilar el inicio de esa reclasificación.	
Síntesis de la incidencia	En Tres Cantos pinchan ANTICIPACIÓN (el PEM) y, singularmente, OPACIDAD (la Asociación Vecinal la denuncia) —al revés que en los gemelos—; ESTUDIO CAUTIVO a vigilar (la fundación privada); ESLABÓN DÉBIL se invierte (el límite es el techo y la vivienda, no el foro); FRACCIONAMIENTO débil; ASCENSOR débil; HECHO CONSUMADO solo en el histórico El Tagarral. Retrato: no el municipio que oferta o reconvierte megavatios, sino el modelo próspero y encajonado que agota su suelo y su vivienda y re-planifica con la participación en entredicho.	

Cierre · Síntesis y principales retos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Contradicción central	Tres Cantos es la ciudad modelo que se ha quedado sin sitio —y que se dispone a reabrir para vivienda el suelo que arde y que ya le costó una fortuna—. Renta alta, deuda cero, estándares altísimos; pero un 63 % blindado, la vivienda asequible AGOTADA (lo admite su plan) y los jóvenes expulsados; una reserva de crecimiento, la Zona 7 del noreste, que es a la vez EL TAGARRAL (la finca de los ~60 M€) y la zona donde nacen los incendios; un centro de datos en la UE-5 sin dimensionar; y una ciudad que ni cementerio tiene, que externaliza hasta a sus muertos. El coste de crecer, aquí, no se mide en megavatios: se mide en una ciudad próspera que no deja sitio a los suyos, ni vivos ni difuntos.	
Reto 1	Reto de vivienda asequible — Introducir vivienda libre y protegida realmente asequible sin agotar el escaso suelo apto ni tocar el 63 % protegido, y frenar la expulsión de la población joven.	
Reto 2	Reto del suelo — Optimizar las ~1.040 ha aptas (Zona 7a, UE-5/ZO-10) preservando el Parque Regional, las ZEPA/ZEC y el paisaje, y con protección reforzada frente al incendio forestal.	
Reto 3	Reto de El Tagarral — Resolver la ejecución de ~60 M€ sin comprometer el patrimonio municipal ni la deuda cero.	
Reto 4	Reto eléctrico y de movilidad — Acreditar el suministro (dos líneas de alta tensión, sector eléctrico tensionado) para los data centers y desarrollos, y romper la dependencia de la M-607 como único acceso (nueva estación, transporte público).	
Reto 5	Reto de participación — Dar a los vecinos la participación efectiva que reclaman en la revisión del plan, y no heredar el marco de una fundación privada.	

Nota de método y verificación		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Fecha de cierre	22-09-2026.	
Fuentes mínimas	Nuevo Plan General de Tres Cantos — Diagnóstico (Vol. 2, abril de 2026, redactor GPA, S. L.) y Memoria de información, documentos oficiales del Ayuntamiento; INE (población); prensa local (presupuesto, data centers, revisión del PGOU, sanidad); sentencia del Tribunal Supremo sobre El Tagarral; listado de radón de la Comunidad y RD 732/2019 (BOE). Enlaces en los campos; las cifras de suelo y techo proceden del Diagnóstico oficial.	
Regla de evidencia	Se distingue dato publicado, cálculo propio e inferencia. Las cifras del Diagnóstico se atribuyen a ese documento oficial; el «Proyecto Ciudad» se cita como insumo, no como plan (el alcalde no lo hace suyo). La existencia de infraestructura no equivale a margen disponible. La voz crítica la aportan actores verificados y atribuidos.	

Campos sin dato	«No consta» o «a confirmar» cuando no hay cifra pública trazable. Nunca se completa por aproximación una deuda, una capacidad eléctrica o de depuración. Pendiente: importe y calendario exactos de El Tagarral; capacidad de la EDAR; gestor de residuos; parque de bomberos; paro registrado; autoconsumo municipal.	
Pendientes de verificación	Importe y calendario de la ejecución de El Tagarral; capacidad y margen de la EDAR y la ETAP; gestor y planta de residuos; parque de bomberos de referencia; plantilla de la Policía Local; paro registrado actual; autoconsumo fotovoltaico; conexión eléctrica de los data centers; y el contenido de la propuesta municipal de plan que el alcalde anuncia para antes de fin de año.	
Enganche al clúster	Pertenece al CLÚSTER 4 · NORTE-A-1, pero es su miembro TECNOLÓGICO y OCCIDENTAL: se articula sobre la M-607 y la línea C-4b (no sobre la A-1/Jarama de los gemelos), a caballo entre las vertientes del Manzanares (oeste) y el Jarama (este). Comparte con Colmenar el eje M-607 y con Madrid el Monte de El Pardo y Viñuelas. Radón Zona II (a diferencia de los gemelos, Zona I). Cabecera del clúster y fichas de los demás municipios de foco (Algete, Cobeña, Paracuellos, San Agustín, El Molar): pendientes.	