

Capítulo I

LOS ORÍGENES DE TRES CANTOS Y LOS CAMBIOS URBANÍSTICOS POSTERIORES QUE HICIERON REALIDAD UN NUEVO MUNICIPIO (1971-2021)

Oficialmente, el Decreto Ley 1321/71, de 3 de junio —BOE de 22 de junio— marcó el punto de partida para hacer realidad un gran proyecto urbanístico denominado Actuación Urbanística Urgente (ACTUR) Tres Cantos, que abarcaba 1691 hectáreas en las que se pretendía construir hasta 36 000 viviendas y urbanizar una gran zona industrial. El objetivo del Gobierno de la nación —en la última etapa del franquismo— era crear una nueva ciudad de hasta 125 000 habitantes —que sería la segunda más grande de la provincia— para frenar el rápido crecimiento de la capital, desplazando la población hacia la periferia.

Uno de los ideólogos de las ACTURES, la nueva figura urbanística para la urbanización de terrenos y construcción de nuevos núcleos urbanos periféricos, fue Antonio Linares, director general de Urbanismo en el Ministerio de la Vivienda, cuyo titular era entonces Vicente Mortes Alfonso (1969-1973), tecnócrata vinculado al Opus Dei y con experiencia en la gestión de los Planes de Desarrollo desde el año 1963.

La misión del proyecto era descongestionar las grandes ciudades y sus coronas metropolitanas, tratando de replicar modelos de planificación de nuevas ciudades ya experimentados fuera de nuestro país —las *new towns* de Inglaterra, Estados Unidos, Japón, etc.—. Precisamente con una de estas exitosas ciudades planificadas, Columbia, en el estado norteamericano de Virginia del Sur, se formalizó un hermanamiento en el año 1990 gracias al cual aún se realizan



El ministro de la Vivienda Vicente Morte Alfonso -a la derecha- fue el encargado de poner en marcha la figura de las ACTURES en 1970. En la imagen aparece con Alfonso Vázquez Fraile, líder de las cooperativas de viviendas.

Situación de la urbanización de la zona sur -segunda fase- de Tres Cantos en el año 1978. Abajo, Soto de Viñuelas.



intercambios entre jóvenes de ambas ciudades durante los veranos. Uno de los colegios públicos de Tres Cantos también lleva el nombre de esa ciudad.

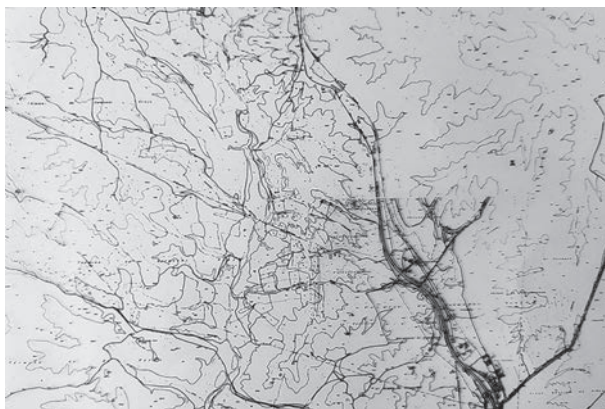
Elección de los terrenos. ¿Por qué el Ministerio de la Vivienda eligió entonces esta zona sur del término municipal de Colmenar Viejo —además de otros terrenos del municipio de la capital— para llevar a cabo un gran proyecto urbanístico novedoso? Se supone que se decantaron por Tres Cantos, tras valorar detenidamente otra veintena de posibles emplazamientos en la zona

metropolitana, por no tener construcciones previas y contar con terrenos rústicos fáciles y baratos de expropiar situados junto a una vía de acceso a la capital poco congestionada —la autovía 607 de Colmenar Viejo—; por su topografía llana, que no requería grandes movimientos de tierras; y porque el suministro de agua tampoco precisaba de grandes inversiones.

En el aspecto medioambiental, se tuvo en cuenta —quizás como una *oportunidad*— su proximidad a los montes de El Pardo y Viñuelas, pero sin valorar en absoluto las amenazas que suponía para esos espacios naturales el impacto que podría tener para su conservación la construcción de una gran ciudad.

Con la recuperación de la democracia a partir de 1976, que se haría patente en los Ayuntamientos a partir de las elecciones de abril de 1979, fue precisamente el riesgo medioambiental lo que más cuestionó el proyecto original de la ACTUR de Tres Cantos. De ahí que tanto ecologistas como expertos alertaran de los peligros que implicaba la ocupación de la zona oeste con miles de viviendas y sus respectivas infraestructuras y equipamientos. Algo parecido ocurrió en la zona sur, en los terrenos que formaban una franja paralela a la valla del Monte de Viñuelas. Por esa razón, casi unánimemente compartida, a partir de 1983 se descarta definitivamente construir viviendas en esas dos zonas.

Cuando se aprobó el proyecto urbanístico de Tres Cantos —recordemos que era *urgente*— se estimaba que estaría concluido en seis años, pero la realidad se encargó de ampliar generosamente los plazos iniciales, e incluso dio tiempo a reducir notablemente las previsiones de su volumen en cuanto al ámbito de actuación, que a su vez afectaría al número de viviendas y habitantes a partir de 1986. Salvo la actuación industrial para instalar la factoría de AT&T en ese mismo año —tras declararse Tres Cantos como Zona de Urgente Reindustrialización (ZUR) y la posterior de BP Solar—, la zona oeste no llegó a urbanizarse. Inicialmente, ese paraje colindante al Monte de El Pardo contemplaba la construcción de 15 657 viviendas, una gran parte de ellas unifamiliares.



Cartografía de Tres Cantos a finales de los años sesenta del pasado siglo.



Vista aérea de Tres Cantos tomada el 20 de agosto de 1975. En ese año se aprecian movimientos de tierras previos a su urbanización. Arriba, el núcleo de Colmenar Viejo.

Inicio de las expropiaciones y urbanización de los terrenos.

Mientras se ejecutan las expropiaciones, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) redacta el planeamiento para luego abordar las infraestructuras de los terrenos afectados, empezando por la Primera Fase de la zona norte a partir de mediados de los años setenta. En el

año 1976, ya en la etapa democrática, se crea la empresa Tres Cantos SA para gestionar el suelo residencial e industrial de la ACTUR y ejecutar los equipamientos previstos. De esa primera época datan los viales de la Primera y Segunda Fase, el original nudo norte de acceso a la autovía y a la zona oeste, la construcción de la torre y el depósito del agua dentro del parque Central, etc.

Licencias de obras y la llegada de los primeros vecinos. A partir del año 1980 el Ayuntamiento de Colmenar Viejo empieza a tramitar licencias de obras para la construcción de viviendas, inicialmente todas ellas en altura y de



Construcción del depósito y la torre del agua dentro del parque Central. Año 1977.

protección pública, promovidas por cooperativas. Dos años después, a mediados de 1982, empiezan a llegar los primeros vecinos al sector Descubridores y se encuentran con un panorama desolador, porque no disponen de los equipamientos prometidos ni cuentan con los servicios básicos imprescindibles: escuelas, institutos, farmacia, médicos, transporte, comercios, parques, instalaciones deportivas, correos,

etc. Dos años más tarde, a partir de 1984 llegan los residentes de la Segunda Fase al sector de Embarcaciones y luego al de Islas. El panorama para ellos fue bastante parecido, porque los escasos servicios existentes —colegios y comercios— se encontraban en la Primera Fase.

La realidad se encarga de demostrar que el proyecto de la ACTUR de 1971 es un fracaso en su implementación. La crisis económica y los cambios políticos aceleraron el fiasco. Aunque se improvisan algunos equipamientos en tiempo récord, como el primer colegio que se ejecuta en cuatro meses para que puedan escolarizarse los niños y niñas a partir del inicio del curso escolar 1982/1983, otros requieren más tiempo, retrasos que padecen unos vecinos entre indignados y resignados por la situación.

EL REDISEÑO DE LA ACTUR

A partir de las segundas elecciones municipales, que coinciden con las primeras autonómicas de mediados de 1983, es cuando se confirma que el proyecto urbanístico original requiere de una redefinición, además de urgir a concluir los equipamientos que esperan y reclaman los primeros vecinos.

La incapacidad de las distintas administraciones públicas para gestionar un proyecto urbanístico de tal volumen, los efectos de la crisis económica, que incidió en el mercado inmobiliario, los riesgos medioambientales en la zona oeste —el Monte de El Pardo— y los cambios sociales y políticos que vinieron de la mano de la democracia aconsejaron reducir el volumen del ACTUR. Para el consejero Eduardo Mangada, Tres Cantos era a principios de los años ochenta, con apenas cuatro mil viviendas en marcha, «la ruina de un sueño de grandeza».

Transferidas las competencias urbanísticas desde el Gobierno central al nuevo Ejecutivo regional, a partir de enero de 1986 se inicia un nuevo planeamiento de la ciudad, con un volumen máximo de 10 400 viviendas frente a las 36 000 iniciales, descartando construir otras nuevas en la zona oeste, si bien ya están previstas las nuevas instalaciones industriales de la multinacional norteamericana AT&T para fabricar chips. El nuevo Plan Parcial también contempla la reducción de las dimensiones originales del parque Central, ampliando las zonas residenciales de la zona centro y los terrenos industriales, para atraer empresas de alta tecnología con mayor valor añadido.

En los años siguientes se implementa este nuevo planeamiento, a la vez que se aceleran los equipamientos pendientes. A partir de la segregación, en marzo de 1991, ya se piensa en redactar el primer Plan General de Ordenación Urba-

na del nuevo municipio, pero, por distintas vicisitudes políticas, su aprobación definitiva se retrasaría hasta mediados del año 2003.

Cuatro años después, a mediados de 2007 se inicia el desarrollo del Nuevo Tres Cantos, en la zona norte, con capacidad para construir más de siete mil nuevas viviendas previstas en el nuevo planeamiento y aún sin colmatar en el año 2023, cuando el municipio cuenta con 50 187 habitantes —datos oficiales de 2022—. Según un convenio de desarrollo suscrito el 16 de junio de 2006, se prevé la construcción de mil seiscientas viviendas públicas, entre ellas las conocidas como las Mil Viviendas del Plan Joven de la Comunidad de Madrid. Este proyecto estuvo lastrado por numerosos problemas de distinto signo, ya incluso antes de su conclusión y posterior entrega en 2012.

En el año 2022 el asunto de las Mil Viviendas aún coleaba por el malestar de los jóvenes residentes ante el papel jugado por los *fondos buitres*, que adquirieron las viviendas públicas —con autorización de la Comunidad de Madrid— y que posteriormente las vendieron por precios superiores a los previstos inicialmente. Al margen de este triste episodio del urbanismo local, la conocida como la Tercera Fase ya ocupa más de un tercio de la ciudad, pero aún tiene por delante construir las parcelas vacantes con nuevas viviendas e industrias, además de consolidar su vida social con nuevos equipamientos. Para ello hacen falta todavía bastantes inversiones públicas y privadas. En todo caso, el futuro desarrollo de Tres Cantos se encuentra en esa zona norte paralela a la autovía, ya que existen barreras medioambientales que le impiden expandirse por otras zonas.

La secuencia de los hitos más relevantes de los cambios urbanísticos que afectaron a Tres Cantos en el periodo comprendido entre los años 1971 y 2023 podemos resumirla en estas extractadas reseñas:

3 de junio de 1971. Decreto del Ministerio de la Vivienda para iniciar la ACTUR de Tres Cantos. En los últimos años del franquismo se publica en el BOE de 30 de junio el Decreto Ley 7/1970, de 27 de junio, sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes (ACTURES), que tenía como misión desarrollar suelo urbanizado para levantar *barriadas* en la periferia de Madrid y Barcelona y así facilitar el acceso a la vivienda a los nuevos residentes de estas dos metrópolis, detallando las medidas para conseguir este objetivo, e incluyendo las expropiaciones de los suelos necesarios.

El referido decreto ley, firmado desde Barcelona por el propio jefe del Estado y del Gobierno, el general Francisco Franco, arrancaba así: «Para hacer frente a la demanda de viviendas sociales en las grandes concentraciones urbanas, y de manera especial en Madrid y Barcelona, se plantea, con carácter previo, la

necesidad de disponer de suelo urbanizado a precio razonable. La satisfacción de esta incuestionable exigencia social determina la conveniencia de arbitrar, sin demora alguna, las medidas legales y administrativas necesarias para alcanzar aquella finalidad, lo que ha de permitir, a su vez, crear una oferta ordenada de suelo, como medio para luchar contra la especulación, en las zonas donde se actúe».

Sin embargo, no sería hasta un año después, con la publicación del Decreto Ley 1321/71, de 3 de junio (*BOE* del 22 de junio), el que marcaría el inicio real de la ACTUR de Tres Cantos, al delimitar y concretar el espacio del nuevo núcleo urbano que abarcaba 1691 hectáreas de terrenos pertenecientes a los municipios de Colmenar Viejo (1381 ha) y Madrid (310 ha del Monte de El Pardo), repartidos en ambos márgenes de la autovía M-607 de Madrid-Colmenar Viejo.

22 de septiembre-29 de noviembre de 1971. COPLACO redacta el planeamiento de la nueva ciudad y se inician las expropiaciones. La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), adscrita al Ministerio de la Vivienda, aprueba el 22 de septiembre de 1971 el Avance del Plan Parcial de Actuación de Tres Cantos, que a su vez se desarrollaría en otros siete planes parciales que contemplaban la construcción de 20 797 viviendas, sin contar con las de la zona oeste, previstas en otros cuatro planes parciales aún pendientes. El techo máximo fijado era poder construir hasta 36 000 viviendas.

Por otro lado, de acuerdo a lo previsto en el Decreto Ley 7/1970, de 27 de junio, el Ministerio de la Vivienda dicta una Orden el 29 de noviembre para la expropiación de terrenos de la ACTUR que abarcaban 1691 hectáreas. La mayoría de esos terrenos eran rústicos, pertenecientes a vecinos del núcleo his-



Plano de ubicación de los distintos sectores en el planeamiento inicial de COPLACO para la ACTUR de 1971.