

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA
AYUNTAMIENTO DE PERALES DE TAJUÑA
Plaza de la Constitución, nº1
28540 Perales de Tajuña (Madrid)

Madrid, a 21 de Diciembre de 2012

SUGERENCIAS AL DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PERALES DE TAJUÑA

Ana Fernández Cubero con DNI 52997428-T, en nombre de Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid (Cif. G-86017274), con domicilio a efectos de notificación en calle Marqués de Leganés, 12, en Madrid 28004, en relación al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña, cuyo anuncio de información pública se publicó en el BOCM número 242, de 10 de octubre de 2012, presenta las siguientes SUGERENCIAS:

1. Objeciones sobre la clasificación del suelo.

1.1 Sobre los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable Preservado por Interés Agropecuario, Ecológico y Paisajístico y Valores Históricos.

Según el art. 16 de la ley 9.2001 del Suelo de la CAM, pertenecen a la clase *Suelo no urbanizable de protección* los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales. (El subrayado es nuestro.)

El planeamiento urbanístico, en este caso el Plan General, tiene la capacidad y el deber de proteger los suelos que lo merezcan, independientemente de si están protegidos por alguna disposición de rango supramunicipal o no. Puede darse el caso, y de hecho se da, que terrenos próximos a espacios naturales protegidos no hayan sido incluidos en éstos y sin embargo posean unos valores ambientales iguales o incluso superiores a otros terrenos que sí han sido incluidos en estos espacios. También es con mucha frecuencia necesario proteger los suelos limítrofes a los espacios naturales protegidos para garantizar la viabilidad de éstos, o para garantizar las funciones de corredor ecológico entre dos o más espacios protegidos. Hay hábitats naturales de interés comunitario, incluso prioritarios, que no están incluidos en un LIC, por ejemplo, pero que es preciso conservar. O terrenos importantes para la supervivencia de especies animales catalogadas, o que poseen ejemplares de especies vegetales catalogadas, y que no están incluidos en ninguna figura de protección específica del suelo, pero cuya conservación está amparada por la legislación ambiental.

Por tanto, la clase de suelo que el Avance de PGOU denomina Suelo No Urbanizable Preservados por Interés Agropecuario, Ecológico y Paisajístico y Valores Históricos, no se encuentra recogida en la Ley 9.2001 del Suelo de la CAM.

No obstante, el documento de Avance de PGOU reconoce en la memoria de Ordenación y en el Estudio de Incidencia Ambiental la existencia de los valores a los que hace referencia el art. 16.b y habiéndose demostrado la presencia de valores paisajísticos, históricos, ambientales y agrícolas.

1.2 Terrenos con importantes valores ambientales que deben ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

Se encuentran diferencias en el análisis ambiental de los hábitats que recoge la directiva 92/43/CEE entre el anterior documento de Avance publicado en 2008 y el actual. En el Avance de 2008, se reconocían 8 hábitats, de los cuales cuatro son prioritarios. En el presente avance, se reduce el número a cuatro hábitats, de los que solamente dos son prioritarios.

Dado que la realidad ambiental no ha sufrido grandes transformaciones en los últimos 4 años entendemos que el resto de hábitats han sido deliberadamente excluidos.

Además de estas diferencias, en el término municipal de Perales, de gran valor natural, se encuentra un número mayor de hábitats de los que recoge el documento. Aunque el equipo redactor ha desestimado estas cuestiones negando la existencia de estas formaciones, podemos aportar estudios botánicos independientes que muestren el valor ambiental de estos terrenos.

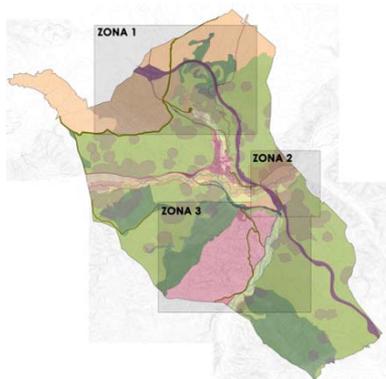
En concreto hemos encontrado indicios de la presencia de los siguientes hábitats en el término municipal:

- 8130 Desprendimientos rocosos occidentales y termómetros.
- 8210 Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica. Estas comunidades las encontramos paralelas al Tajuña, en el frente de erosión de los páramos.
- 6110 Prados calcáreos kársticos o basófilos de Alysso-Sedetalia (prioritario). Hábitat que encontramos por todo el término municipal, sobre suelos calizos poco desarrollados, en los claros del resto de comunidades.
- 1510 Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia) (prioritario) Muy escaso en el municipio. Lo encontramos en la base de los cerros yesíferos, donde se acumulan las sales.
- 92A0 Alamedas, olmedas y saucedas de las regiones Atlántica, Alpina, Mediterránea y Macaronésica. En mayor o menor medida este hábitat lo encontramos a lo largo de todo el Tajuña y en menor medida en el Arroyo de la Vega. Abundan las choperas.
- 6420 Comunidades herbáceas higrófilas mediterráneas. Hemos detectado este hábitat en el Tajuña, Arroyo de la Vega y Arroyo de la Veguilla.
- 6430 Megaforbios eutrofos higrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino. Hábitat que aparece diseminado por el río y arroyos del municipio.
- 3260 Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion. Encontrado en el río dentro del casco urbano y comunidades de *Potamogeton pectinatus*, en otras partes de los ríos Tajuña, y el arroyo de la Veguilla.
- 5210 *Matorrales arborescentes de Juniperus spp.* Muy abundante en el municipio, representado por los coscojares, generalmente en mosaico con encinares y quejigares.
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos. 32.26 – *Retamares termo-mediterráneos.* Común en el municipio sin llegar a ser abundante.
- 6310 *Dehesas perennifolias de Quercus spp.* Es un tipo de hábitat importante para las aves rapaces, y especies amenazadas.
- 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. 45.34 – *Bosques de Quercus rotundifolia (encinares o carrascales).* Muy común en el municipio.
- 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos, 42.83 – Pinares de pino piñonero. 42.841 – Pinares ibéricos de pino carrasco.

Algunos de estos lugares se encuentran emplazados en lugares que el presente documento de Avance de PGOU clasifica como Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados, como los hábitats prioritarios 6110 y 6220, presentes en los sectores de Suelo Urbanizable de la zona de Peñas Rubias y Mirabueno (SUS 05, SUS 06 y SUS 07).

Además el sector de Mirabueno, SUS 07, según el EIA del Avance de PGOU, se encuentra en zona de protección arqueológica Área A – Ámbito de máxima protección. Éstas son zonas en las que se ha probado la existencia de restos arqueológicos de valor relevante.

ZONAS CON HÁBITATS PRIORITARIOS NO PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO



ZONA 1: SUS 05, SUS 06 y SUNS PEÑAS RUBIAS

Hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE 1 presentes en el municipio de Perales de Tajuña.

● Formaciones boscosas y arbustivas.

B1_Hábitat 5210_Matorrales arborescentes mediterráneos de *Juniperus* spp.

B5_Hábitat 9340_Bosques esclerófilos mediterráneos. Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus Rotundifolia*.

*B7_Hábitat 9560_Bosques endémicos de *Juniperus* spp.

● Matorrales halófilo, nitrófilo y gipsófilo.

C1_Hábitat 1430_Matorrales halo-nitrófilos de *Pegano-Salsotea*.

*C3_Hábitat 1520_Vegetación gipsícola mediterránea de *Gypsophiletalia*.

C4_Hábitat 4090_Salviares, romerales y tomillares.

● Hábitats rocosos y cuevas.

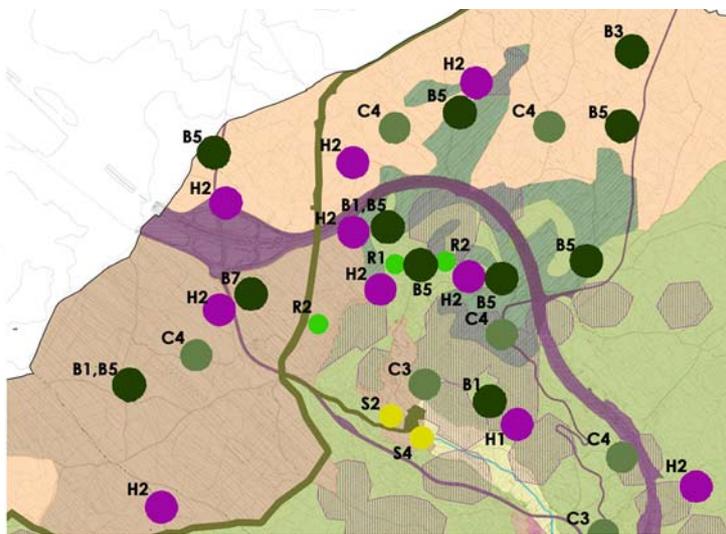
R2_Hábitat 8210_Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.

● Herbosas naturales y seminaturales.

*H1_Hábitat 6110_Prados calcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi*

*H2_Hábitat 6220_Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *T hero-Brachypodietea*.

* Indica los hábitats o especies prioritarias de conservación.



ZONA 2: SUS 07 MIRABUENO

Hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE 1 presentes en el municipio de Perales de Tajuña.

● Formaciones boscosas y arbustivas.

B1_Hábitat 5210_Matorrales arborescentes mediterráneos de *Juniperus* spp.

B5_Hábitat 9340_Bosques esclerófilos mediterráneos. Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus Rotundifolia*.

*B7_Hábitat 9560_Bosques endémicos de *Juniperus* spp.

● Matorrales halófilo, nitrófilo y gipsófilo.

C1_Hábitat 1430_Matorrales halo-nitrófilos de *Pegano-Salsotea*.

*C3_Hábitat 1520_Vegetación gipsícola mediterránea de *Gypsophiletalia*.

C4_Hábitat 4090_Salviares, romerales y tomillares.

● Hábitats rocosos y cuevas.

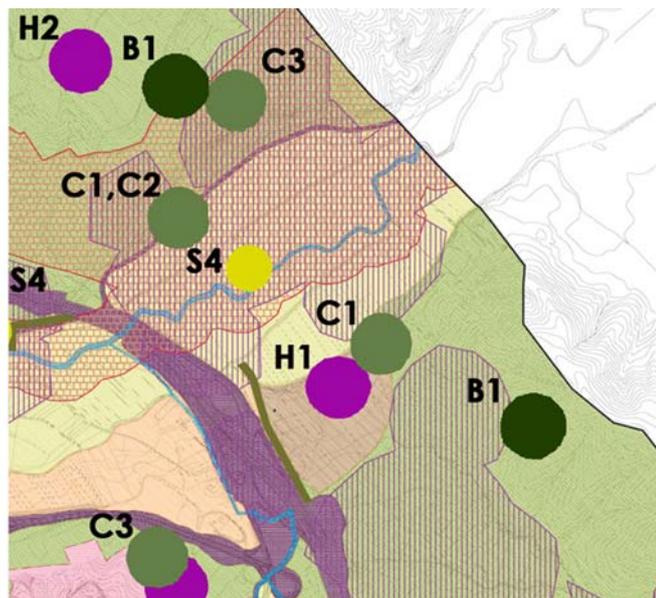
R2_Hábitat 8210_Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.

● Herbosas naturales y seminaturales.

*H1_Hábitat 6110_Prados calcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi*

*H2_Hábitat 6220_Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *T hero-Brachypodietea*.

* Indica los hábitats o especies prioritarias de conservación.



- En las inmediaciones de estos parajes hay una zona declarada como Monte preservado. Consideramos una incongruencia que se clasifique una zona urbanizable colindando con el monte preservado.

- En esta zona está citado, el raro endemismo *Lythrum flexuosum*, especie ligada a los campos con inundación temporal, generalmente barbechos que no se labran los años con abundante precipitación. Esta especie está incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, en la categoría de INTERÉS ESPECIAL, (http://www.magrama.gob.es/es/biodiversidad/temas/conservacion-de-especies-amenazadas/fl1134_tcm7-19790.pdf), además de estar incluida en la Directiva Habitat, en los anexos II y IV. Además es característica del hábitat prioritario (3170 de estanques temporales mediterráneos)

1.3 Ausencia de consideración de los Informes previos de análisis ambiental del 25 de noviembre de 2005 y del 28 de Junio de 2010, emitido por la dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

A pesar de que en la Memoria de ordenación se expresa la intención de tomar en cuenta dicho informe encontramos que ha sido selectivo en la consideración del mismo.

En la página 7 del Estudio de Impacto Ambiental dice:

“Tras varias reuniones con los diferentes organismos de la Comunidad de Madrid en 2012 se opta por iniciar de nuevo el procedimiento con una propuesta mucho más conservadora elaborada en función de los requerimientos efectuados por la Comunidad hasta julio de 2010. En esta se recogen las sugerencias vertidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental del anterior desarrollo de Plan General (2005 y 2010) además de todas aquellas extraídas de las innumerables reuniones mantenidas con los diferentes organismos de la Comunidad a lo largo del periodo 2005-2011. “

Tras un estudio de los documentos presentados encontramos que:

a) En relación a los sectores SUS 01 y SUS 02 ahora propuestos:

Se extrae lo siguiente del Informe previo de análisis ambiental del 25 de noviembre de 2005:

Sectores SUS03, SUS06 (denominación de los sectores SUS 01 y SUS 02 en el Documento de Avance de PGOU de 2005),

*Su desarrollo se ve condicionado por [...] **las condiciones geotécnicas desfavorables de las laderas.** Como consecuencia, procede la clasificación de los terrenos como Suelo no Urbanizable de Protección.*

En referencia a estos mismos sectores el Informe previo de análisis ambiental del 28 de Junio de 2010 establece:

*Los sectores SUS 04, SUS 05 y SUS 06, se han delimitado sobre los pies de las laderas de la orilla izquierda del Arroyo de la Vega. **Están constituidas geológicamente por coluviones sobre yesos, con arcilla de alta plasticidad, baja resistencia, alta inestabilidad y pendientes elevadas, lo que aumenta el riesgo de deslizamientos, tal t como pone de manifiesto el Estudio de Incidencia Ambiental (“Zona Geotécnica 2”)** Su límite inferior incluye terrenos para los que el citado “Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid” propone la preservación del desarrollo urbanístico. Finalmente, parte de la superficie está afectada por las determinaciones de la Dirección General del Medio Ambiente.*

Además, parte de la superficie de dichos sectores está cubierta por hábitats de interés comunitario tal y como indica el propio estudio de Incidencia Ambiental.

Dado que las condiciones geotécnicas desfavorables para los sectores SUS 01 y SUS 02 siguen siendo las mismas que en 2010, se entiende que la clasificación debe ser la que ya indicaba la Propuesta de resolución y no la que nuevamente se presenta en Documento de Avance de PGOU.

b) En relación a los sectores SUS 03 y SUS 04 ahora propuestos se extrae lo siguiente.

Informe previo de análisis ambiental del 25 de noviembre de 2005:

Sectores SUS04, SUS05, SUS06, SUS07 (norte) y SUS 08 (Se denominaban SUS 07 y SUS 08 respectivamente en el documento de Avance de PGOU de 2005)

*Estos sectores se han delimitado sobre los pies de las laderas de la orilla izquierda del valle del Arroyo de la Vega. **Están constituidos geológicamente por coluviones sobre yesos, con arcillas de baja plasticidad, baja resistencia y muy alta resistencia, tal y como pone de manifiesto el Estudio de Incidencia Ambiental. Son terrenos con pendientes superiores al 30% de media, lo que aumenta el riesgo de deslizamientos.***

Su límite inferior incluye terrenos para los que el Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid propone su preservación del desarrollo urbanístico.

En la valoración de paisaje contenida en el Estudio de Incidencia Ambiental estos sectores se encuadran en la zona de mayor fragilidad visual del término municipal.

Un alto porcentaje de su superficie está cubierto por brezales oromediterráneos endémicos (hábitat 4090) y vegetación gipsícola (hábitat 1520), prioritario por aplicación de la Directiva 92/43 CEE.

Por todo lo expuesto, y a la vista del informe de la Dirección General del Medio Ambiente, procede la clasificación de los terrenos como Suelo no Urbanizable de Protección”.

Nuevamente y dado que las condiciones ambientales en estos suelos siguen siendo las mismas que en 2005, se entiende que la clasificación debe ser la que ya indicaba la Propuesta de resolución y no la presentada en el Documento de Avance de PGOU.

1.4 Sobre los suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos por la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid 8/1998.

Encontramos grave la falta de análisis de la superficie ocupada por las vías pecuarias, y la omisión de la situación de ocupación por viario y edificaciones en la que se encuentran a su paso por el término municipal de Perales de Tajuña.

En concreto, en referencia a La Vereda desde la cuesta de Chinchón hasta el abrevadero de Valdemadera, con una longitud de 2,25km, que comienza aproximadamente en el p.k. 1,2 de la carretera M-317 y continúa en línea recta cruzando Valdeperales hasta casi finalizar en la carretera M-302. Esta Vereda se desafecta en un primer tramo, que no se encuentra actualmente ocupado por viario, para ubicarla sobre la carretera M-317. No obstante, el tramo que discurre en Valdeperales, y que se encuentra ocupado por edificaciones y calles de la Urbanización no se ha previsto solución para esta situación.

Además como se muestra en la imagen, el trazado propuesto no respeta los principios de continuidad del itinerario, ni superficial, ni de los anchos mínimos establecidos en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Vías pecuarias con propuesta de modificación de trazado



La vía pecuaria aparece como viario estructurante del sector de suelo urbanizable SUS 03, sin contemplar la interferencia con el viario necesario para el desarrollo de este sector.

Esto mismo se repite con la Vereda desde la Cuesta de Madrid hasta el descansadero-abrevadero de Prado de Arriba, donde la vía pecuaria se encuentra inmersa en la trama de viario de la urbanización del Prado de Arriba, sector SUS 04.

Y también en el Cordel de las Merinas o de la Galiana, que atraviesa el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS 05, donde no se ha contemplado la situación de vulnerabilidad de la vía rodeada por polígonos industriales.

El plan general debe recoger el inventario de caminos rurales (aparte de las vías pecuarias) aprobado por el pleno municipal el 26 de marzo de 2009 (BOCM nº99 28/04/2009) y valorar el impacto que sobre ellos tendrá la propuesta urbanística. Es necesario que estos caminos se incorporen a las redes generales como camino rural. Igualmente las Normas urbanísticas deberán incorporar el tratamiento y los usos de estos caminos.

1.5 Sobre Valdeperales de Arriba

En el caso de Valdeperales, con la intención final de reclasificar el suelo de la urbanización como urbano, se motiva la desprotección de parte de la urbanización, afectada por monte preservado, en virtud de la disposición transitoria décima de la ley forestal de la comunidad, en la que los suelos urbanos o urbanizables previos a la entrada en vigor de la ley no serían considerados montes preservados.

La intención del planeamiento desde el avance del 2005 ha sido dar prioridad a la legalización de la urbanización ilegal con el menor coste económico para los infractores, en lugar de la conservación ambiental de los valores del área, contraviniendo los objetivos de la ley 9/85 y el PONP (plan de ordenación de núcleo de población) que la desarrollaba, aprobado en 1.988, donde se pretendía hacer un planeamiento que permitiera legalizar la urbanización con la menor intervención urbanizadora pero sin integrar la urbanización entre los suelos urbanos municipales.

Inicialmente, en el avance de 2005, en el que la urbanización pasaba de suelo no urbanizable a urbano consolidado, en la memoria de ordenación se justificaba que al ser el PONP anterior a la ley forestal (1988 y 1995 respectivamente) era de aplicación la disposición transitoria décima, obviando que la clasificación propuesta para la mayor

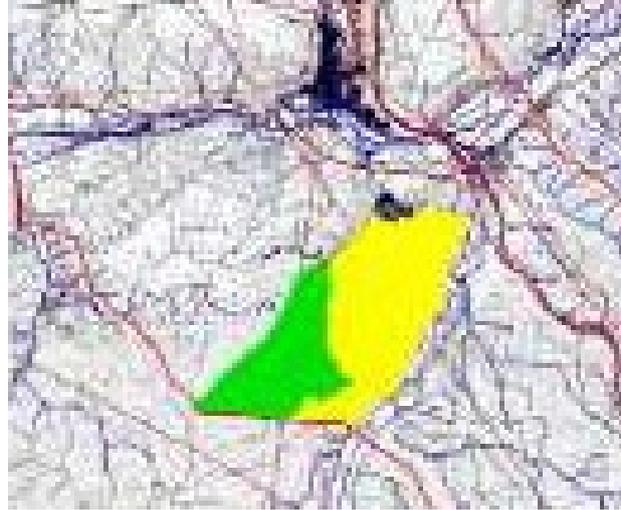
parte del suelo de la urbanización es suelo no urbanizable, por lo que no puede acogerse a la DT10^a

En este avance, reiterando la justificación de la adaptación del avance en el 2008, se alude al informe de 12 de mayo de 2008, de la dirección general de urbanismo de la comunidad de Madrid (DGU), por el que, en función de la sentencia de 2004 del tribunal superior de justicia de Madrid, que desestimaba el recurso interpuesto frente al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización de Valdeperales de Arriba, aunque la clasificación del suelo prevista por el PONP (fantástico lapsus del informe o de la sentencia, que confunde PONP-plan de ordenación de núcleo de población con POUM-partido obrero de unificación marxista) es la de SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, se considera legal el proyecto de urbanización. Por lo que los servicios jurídicos, para los que dicha sentencia les resulta más útil que la Ley 9/85 especial para el tratamiento de urbanizaciones ilegales de la comunidad de Madrid, y el propio PONP, afirman lo siguiente:

“A la vista de anterior, cabe concluir que, si bien los terrenos de la urbanización Valdeperales de Arriba mantenían la clasificación formal de suelos no urbanizables de la ley de 1976 en la fecha fijada por la disposición transitoria décima de la ley forestal, el 17 de noviembre de 1.994, al ser, de forma excepcional, susceptibles de ser urbanizados, podían asimilarse a los urbanizables y, por lo tanto, en aplicación de la repetida disposición transitoria, no ser considerados como montes preservados”

De forma excepcional, a través de la ley 9/85, se permite la legalización de una urbanización ilegal mediante intervención del gobierno autonómico con herramientas urbanísticas flexibles para compatibilizar las condiciones existentes con una regularización de menor impacto urbanizador, mientras que actualmente son los servicios del gobierno autonómico los que respaldan una interpretación excepcionalmente favorable a minimizar la conservación ambiental y favorecer el deseo municipal y de los propietarios de consolidar una situación de forma convencional. Es decir, el proyecto de urbanización previsto en el PONP, según su memoria, determina las infraestructuras necesarias para asegurar correctamente su servicio, lo que no se plantean es adquirir la condición de solar, condición de la parcela de suelo urbano consolidado, y en unas condiciones de baja densidad residencial. Sin embargo, el grado de urbanización propio del suelo urbano es más exigente, por lo que la interpretación equivalente de la DGU obvia las especiales condiciones de la ley9/85 y el régimen de suelo previsto en la DT10^a. Excepcionalmente prescindimos del tratamiento excepcional inicialmente considerado, para interpretar de forma convencional.

Imagen de la memoria de ordenación del avance donde se justifica la desprotección de parte del monte preservado. En verde, la parte afectada por la ley forestal de la urbanización. En amarillo, el resto de la urbanización.



Superposición de la cartografía de la Ley 16/1995 y del PONP

2. Crecimientos injustificados residenciales e industriales-terciarios

El crecimiento previsto del avance no está justificado, es una mera adaptación del avance de 2008 a los informes de la comunidad de Madrid. Se sigue apoyando en el proyecto del aeropuerto de Campo Real, que no está aprobado en ningún caso, ni la plataforma logística asociada, y el crecimiento residencial es mucho mayor que la proyección demográfica estimada y corresponde con la intención de optar por la competitividad inmobiliaria metropolitana, sin profundizar en otras estrategias de alojamiento residencial que no supongan la ocupación de nuevo suelo a urbanizar.

Bajo la apariencia de un crecimiento moderado, se valora el crecimiento respecto a la capacidad urbanística prevista en el planeamiento vigente, y no respecto a la situación actual, por lo que al tomar el crecimiento de las normas transitorias como existente, su enorme crecimiento previsto sin apenas justificación por lo excepcional de su tramitación, más de 700 viviendas sin contemplar solares vacantes ni rehabilitación o sustitución de ruinas o viviendas vacías, no es estimado como crecimiento previsto.

En realidad el crecimiento previsto supera las 1000 viviendas, lo que resulta innecesario en un municipio que ha crecido 1000 habitantes en los últimos 30 años, en el que se reconocen más de dos mil viviendas para los menos de tres mil habitantes actuales.

En cuanto al suelo industrial y terciario, ordenar más de 800 hectáreas de suelo con ese uso en la actual situación económica solo puede tener fines de asegurar inversiones inmobiliarias pasadas y propósito de recaudación municipal, puesto que ni se apoya en un proyecto aprobado ni en expectativas ciertas de desarrollo, sino que mantiene la lógica desarrollista de los años anteriores a la crisis. El emplazamiento de dichos suelos ignora el valor ambiental de la zona y no está estructurado desde el

punto de vista municipal, sino desde la proximidad a las infraestructuras previstas, A3, R-3 , variante de la M-302 y aeropuerto de Campo Real, lo que provocará un enorme impacto ambiental en el municipio sin que necesariamente redunde en beneficio para los residentes, puesto que el proyecto conjunto de plataforma logística se asienta sobre varios municipios y Arganda es el más cercano a Madrid y el más poblado, con parte de la urbanización ejecutada.

3. Arbitrariedad en las decisiones de ordenación para situaciones de hecho equivalentes, y planteamiento de soluciones que empeorará la deficiente situación existente.

3.1 Decisiones diferentes para situaciones existentes similares.

Encontramos en la Ordenación del presente documento de avance de plan general una serie de situaciones existentes con características similares, que, no obstante, se solucionan con decisiones distintas sin justificar la discrecionalidad de cada caso. Teniendo en cuenta que provocan trato preferente a determinadas situaciones, se debería justificar las decisiones tomadas.

a) Diferencias en la clasificación del suelo

Encontramos en el casco urbano dos situaciones posibles de cara a la clasificación del suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado según el artículo 14 de la Ley 9.2001 del Suelo de la CAM

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

No es baladí esta diferenciación, dado que los propietarios de los suelos clasificados como no Consolidado tienen la obligación de ceder suelos para redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y el 10% del aprovechamiento urbanístico en solares según el art. 18 de la Ley 9.2001 de la CAM, mientras que los clasificados como suelos urbanos consolidados no, generando un trato desigual en la equidistribución de los beneficios y las cargas de los actos urbanizadores.

En concreto no ha sido explicitada en el documento la diferenciación, ni se ha demostrado el distinto grado de consolidación de las parcela entre los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado AA 09, AA 12 y AA 11 y de la parcela que pasa a ser suelo urbano Consolidado RES 2.4. Todos ellos cuentan con acceso por el tramo de la N-III que pasa junto al casco y que a pesar de que se trata de una carretera se pretende ordenar como vía urbana en el documento de Avance de PGOU, en el tramo que pasa frente a los ámbitos AA 11 y AA 12, en parte frente al AA 09, y no frente a la parcela de suelo urbano RES 2.4.

No se ha explicitado que la parcela RES 2.4 cumpla con lo establecido en el art. 14.1 de la Ley del Suelo 9.2001 de la CAM, generando un agravio comparativo con el resto de parcelas que si tendrán que cumplir las obligaciones de cesión.

También encontramos esta decisión discrecional entre los ámbitos contiguos AA 05 y SUS 02. Ambos sin edificaciones en el momento actual, con necesidad de nuevas vías de acceso, y presumiblemente con igual estado de redes de abastecimiento. Aun así el documento no explicita las diferencias entre ambos para clasificarlos de distinta manera.

En la clasificación de los suelos ocupados por las urbanizaciones ilegales Prado de Arriba y Valdeperales:

No encontramos suficientemente justificado en el documento de Avance la diferenciación que se realiza en la clasificación de los suelos ocupados por las urbanizaciones ilegales de Prado de Arriba y Valdeperales.

En especial, no encontramos suficientemente justificado el grado de consolidación de la Urbanización de Valdeperales, con respecto a los mínimo legales de servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

b) Diferencias en la desafectación de Vías Pecuarias.

Encontramos que la Vía Pecuaría denominada "Vereda desde la cuesta de Chinchón hasta el abrevadero de Valdemadera" ha recibido un trato distinto a la situación de ocupación por viario y edificaciones en la que se encuentra. En su primer tramo, como ya hemos hecho referencia con anterioridad, a pesar de no encontrarse ocupada por viario se desafecta para pasar a afecta un tramo ocupado por viario. Sin embargo en el segundo tramo de esta vía, que se encuentra ocupado por parcelas privadas, edificaciones y viario de la urbanización de Valdeperales, se obvia esta situación y no se propone desafectación ni trazado alternativo, siendo más necesario que en el primer tramo por encontrarse ocupada en un porcentaje bastante elevado de la vía pecuaría. Además, como ya hemos expresado no se respeta la continuidad del trazado, el ancho mínimo, ni la integridad superficial.

3.2 Decisiones de ordenación de los suelos residenciales basadas en la ampliación de situaciones irregulares existentes.

En este caso, la deficiencia es en sentido inverso al anterior apartado, puesto que se apuesta por la regularización de los conjuntos de edificaciones ilegales consolidados a

través de su clasificación como suelo urbano o urbanizables pendientes de ejecución de la urbanización y cesiones legalmente exigibles, independientemente de su idoneidad urbanística para ser ordenados como suelos urbanizables, según un modelo urbanístico estructurado.

El avance ha considerado distintos conjuntos de edificaciones dentro del municipio, y los ha ordenado como si fueran núcleos independientes, lo que se puede apreciar en que dichos ámbitos no se restringen a las edificaciones existentes, sino que expanden el crecimiento previsto a parcelas adyacentes sin edificación. Esta lógica de ordenación amplía el problema que inicialmente busca resolver, puesto que al dispersar los núcleos urbanizados se agrava la dificultad de atender eficazmente las infraestructuras y servicios urbanos, lo que provocará un mayor esfuerzo económico.

Para la regularización de las edificaciones ilegales dispersas por el suelo no urbanizable, no se estudia la posibilidad contemplada legalmente de elaborar planes especiales en suelo no urbanizable para resolver las 3 situaciones de edificación dispersa consolidada (Prado de Arriba, Valdeperales y otro lado del río).

4. Ausencia de estructura de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta supondrá la desestructuración municipal absoluta con seis focos edificables (norte industrial, Prado de Arriba, casco histórico, Valdeperales, edificaciones aisladas al otro lado del río Tajuña en la vega del Peral y polígono de Mirabueno). La única estructura reconocible será la de las infraestructuras viarias, la autovía A3 y la variante de la M-302, a las que se conectarán cada uno de los nuevos núcleos propuestos.

Sobre las decisiones de ordenación de las Redes Generales y Locales y el emplazamiento de los Equipamientos.

Encontramos que la propuesta de estructura urbana, no solo amplía la actual dispersión de la edificación, sino que la ubicación de las redes locales, generales y de equipamientos incide también en esta tendencia de dispersión por el territorio, con los costes ambientales de consumo de suelo, gasto en transporte, exclusión en el acceso a las personas que no dispongan de vehículo privado, entre otros impactos negativos.

Esto es especialmente relevante si tenemos en cuenta que el crecimiento previsto se justifica en gran parte por las necesidades declaradas de cesiones en suelo para equipamientos:

“... se reservan suelos en puntos estratégicos donde se localizan zonas verdes que cumplan, según el caso, funciones de integración o atenuación de posibles impactos y equipamientos generales según las pautas marcadas por la Corporación en cuanto a las carencias existentes y la ubicación óptima de las mismas “

Sin embargo encontramos que se han ubicado interesadamente las zonas verdes de los nuevos desarrollos en los lugares menos idóneos para el uso y disfrute de la población y con costes de urbanización y mantenimiento mayores (por fuertes pendiente o escorrentía en los sectores SUS 02 y SUS 03), o en lugares distantes al núcleo de población como en el caso del ámbito AA 14 (Valdeperales) o del SUS 06 (Polígono industrial de El Espinillo)

La Memoria de Ordenación del Documento de Avance de PGOU así lo expresa en cada una de las fichas de los ámbitos:

SUS 02: Situación residual de Red Local Zona Verde, como talud de separación de la autovía, más que como uso y disfrute, como expresa la ficha de la memoria de ordenación del sector SUS 02:

Se reserva una banda verde a lo largo del límite Este de sector que se destinará a acoger la medidas necesarias para consolidar el terreno en pendiente.

SUS 04: Situación residual de Red Local Zona Verde, como expresa la ficha de la memoria de ordenación correspondiente al SUS 04:

Se reserva una zona verde al norte del sector en la confluencia de las escorrentías.

SUS 05: Situación residual de Red Local Zona Verde, como explicita la ficha de la memoria de ordenación correspondiente al SUS 05:

en el que queda la zona verde hacia el extremo oriental del sector, en donde las pendientes son más pronunciadas.

SUS 06: Situación residual de Red Local Zona Verde, como explicita la ficha de la memoria de ordenación correspondiente al SUS 06:

Se localiza la zona verde en una zona de escorrentía natural que atraviesa el sector de Norte a Sur.

AA 14 (Valdeperales) La zona verde y el equipamiento situados al sur del ámbito serán de difícil acceso para el uso y disfrute de la población.

En Valdeperales carece de sentido convertir en un parque urbano una zona con un alto valor ecológico, incluida en el catálogo de Montes Preservados de la CAM, donde además están permitidas las edificaciones, no solo de usos dotacionales, sino también terciarios, hasta 9 metros de altura, y 3% de ocupación de parcela (Ordenanza de Zonas Verdes pg 53 de la memoria de Ordenación Pormenorizada del Ámbito AA 14)

En cuanto al equipamiento previsto, está totalmente desconectado de la realidad del resto del término municipal, siendo claramente una zona de uso privativa para la urbanización, por su ubicación y destino.

5. Aumento de edificabilidad en el suelo urbano sin justificación

En la memoria de ordenación, dentro del apartado de división del suelo, se explica la estimación de la edificabilidad existente, denominada real. Dicha edificabilidad se estima en el avance en 206.706m², sin contabilizar la edificación existente ilegal que se pretende ilegalizar en Prado de Arriba, Vega del Peral y Valdeperales de Arriba, y que solo en Valdeperales de Arriba se estima en más de 33.000m²c, mientras que la edificabilidad propuesta es de 489.435, más del doble. Esto revela dos aspectos:

- que se ha incrementado notablemente la edificabilidad existente en la ordenación propuesta.
- que hay una posibilidad enorme de edificación en el suelo urbano existente sin necesidad de ocupar más suelo.

La capacidad de aumentar la edificabilidad existente en el suelo urbano, según el art.39.2.a y 42.6.c de la ley 9/2001, se basa en que dicha edificabilidad existente se pueda incrementar si se alcanzan los estándares de redes locales exigibles. El avance afirma que las redes locales no son objeto de ordenación en el plan general, pero se olvidan de contabilizar las existentes, que luego serán muy útiles para justificar el incremento de edificabilidad de las áreas homogéneas del suelo urbano. Estiman las redes locales existentes en 62.011m², contabilizando redes generales como si fueran locales, para justificar el aumento de edificabilidad en las áreas homogéneas, puesto que según medición sobre el plano de calificación del avance, la superficie total de redes en el suelo urbano consolidado es aproximadamente coincidente (60.000m²) con la estimada para las áreas homogéneas como redes locales existentes, dentro de las cuales están el ayuntamiento, el colegio, el polideportivo, y otros usos que deberían ser considerados redes generales. Esta práctica ya fue criticada en la

sugerencia al avance de 2008, sin que se haya corregido. Como resultado de esta trampa, se justifica el aumento de edificabilidad en las 8 áreas homogéneas establecidas.

6. Análisis de alternativas sin alternativas

En el documento no se han considerado planteamientos alternativos serios, desaprovechando de nuevo el documento de avance como herramienta participativa, sino que se han fabricado unas alternativas más ridículas e inviables que la seleccionada para resolver el compromiso de la comparación entre alternativas exigible por la ley de evaluación ambiental.

La descripción es prácticamente inexistente, media página por alternativa, limitándose a adjuntar un plano de clasificación municipal prácticamente ilegible por su dimensión. De esta forma resulta imposible tener una impresión que dé lugar a la posible discusión sobre la idoneidad de cada una de ellas.

Por otro lado, la descripción de alternativas es distinta en el EIA y en la memoria del avance. La parte correspondiente del avance está incompleta y ni siquiera puede ser juzgada, por lo que comentamos la descripción del EIA

- Alternativa 0. Existente: mala porque hay riesgo de inundación, ya que se interpreta el suelo de reserva metropolitana de las normas subsidiarias de 1.978 como urbanizable, sería un peligro tanto suelo urbanizable, al no estar previstas infraestructuras de abastecimiento no se podría desarrollar el crecimiento (como si estuvieran correctamente previstas en su alternativa seleccionada) porque al no haber actividades productivas (polígono industrial) no se podría competir con Arganda en la creación de puestos de trabajo.
- Alternativa 1. Avance 2005: continuidad del suelo urbano y urbanizable conectando el Espinillo con el casco, y saltando al sur del Tajuña hasta Valdeperales y Mirabueno. Urbaniza la vega del lugar hasta el otro lado de la nacional III. Valdeperales figura como suelo urbano consolidado.
- Alternativa 2. Modificado en función del informe previo ambiental. Amplía el suelo urbanizable al norte municipal, elimina el crecimiento en la vega del lugar y al otro lado de la nacional III y entre el río Tajuña y Valdeperales, aunque mantiene Pardo de Arriba. Valdeperales de Arriba se ha modificado por suelo urbano no consolidado.
- Alternativa 3. Avance. Tiene en cuenta los requerimientos de la comunidad hasta 2010. A efectos prácticos reduce el suelo urabizable al oeste del pueblo, separando la parte industrial de la residencial y ampliando el suelo urbanizable al oeste del polígono de Mirabueno y norte de Valdeperales.

La comparación entre alternativas, al dejar fuera de valoración a la alternativa 0, se entretiene en encontrar ligeras diferencias entre las tres analizadas, que por su dimensión cuantitativamente similar en el sentido del enorme crecimiento propuesto, resultan bastante parecidas. El colmo es que con las nuevas infraestructuras se mejorará el medio ambiente municipal, y como al este de la A3 habrá también suelo urbanizable se amortigua el efecto barrera que la autovía supone. Y se da por hecha la ejecución del aeropuerto de Campo Real.

7. El dimensionado de infraestructuras es insuficiente para el crecimiento previsto.

La descripción de las redes de infraestructuras de saneamiento no observa la ausencia de saneamiento que se refleja en el plano, donde ni las urbanizaciones de Valdeperales, Prado de Arriba o el resto de las existentes en suelo no urbanizable actualmente están conectadas a la red de saneamiento actual. Tampoco la parcela RES 2.4 edificada junto a la carretera N-III incluida en el área homogénea AH-8, que se ordena como suelo urbano consolidado.

El Documento de Avance de PGOU prevé la construcción de una EDAR exclusiva para los polígonos industriales SUS 05 y 06 y la ampliación de la existente para los nuevos desarrollos residenciales. Sin embargo en el Estudio de Capacidad Hídrica. Decreto 170/98 se ha considerado que vierten las aguas pluviales a la EDAR existente.

En la *pg 190 del Estudio de Capacidad Hídrica expresa que:*

“ Este estudio llega a la conclusión de que las aguas generadas por la actuación urbanística pueden ser evacuadas sin dificultad por la red diseñada y el Arroyo.”

Nos parece preocupante que se pretenda evacuar las aguas pluviales de un polígono logístico de más de 250 Ha. de superficie utilizando un arroyo natural que abastece una zona agrícola en uso, y es fuente de abastecimiento humano.

En la página 8 del Estudio de Aguas Residuales del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña, respecto a las viviendas en el sector SUS 03 establece que:

Solamente el sector SUS 03, por estar del otro lado del río Tajuña, y dada su escasa cuantía de densidad poblacional (40 viv), no podrán acometer a este colector, teniendo pues que solucionar su saneamiento mediante pequeñas fosas sépticas o pequeñas EDAR compactas prefabricadas individuales.

También encontramos muy preocupante que, para un sector de suelo urbanizable, se parta de una situación anómala de vertidos, como es el saneamiento por fosas sépticas, en la zona colindante al LIC de la Vega del Tajuña.

Sobre el cálculo de la evacuación de aguas residuales.

Para la situación actual consideran 2.740 habitantes y estima 900 viviendas a razón de 3 habitantes por vivienda. Nos sorprende que no se haga el cálculo usando el número de viviendas actuales, que según el propio avance es de 2.040, por tanto encontramos que el cálculo de las necesidades actuales en las que se basa el documento son erróneas.

Para el cálculo de aguas residuales utilizan el dato de 219 viviendas nuevas en SUS, y 639 en los AA. No tiene en cuenta la posibilidad de que se edifiquen los solares vacíos en SUC, y como ya hemos comentado en otro punto de las sugerencias al comparar el crecimiento propuesto con respecto al planeamiento vigente y no con respecto a la realidad existente solo se contabilizan 219 viviendas nuevas propuestas por el plan, cuando en realidad son más de 1.000 con respecto a las viviendas actuales.

Por tanto, es erróneo el cálculo de las necesidades de evacuación y depuración de aguas residuales desde el origen.

Así mismo el documento solamente se centra en los crecimientos residencial obviando la gran superficie industrial, sin hacer referencia a las necesidades de evacuación y depuración de aguas residuales, ni sobre la posibilidad, ubicación y dimensiones de una segunda EDAR que menciona la Memoria de Ordenación.

8. Deficiencias del estudio de viabilidad del plan

El análisis del presupuesto municipal no revela su capacidad de gestión urbanística y de servicios municipales de su competencia, no extrae la parte correspondiente a licencias urbanísticas y obras públicas y municipales, o a subvenciones y ayudas recibidas para dicho desarrollo urbanístico. Se centra en un periodo excesivamente corto, 2009 a 2011, por lo que no se analiza tampoco la tendencia de los últimos años.

Expectativas económicas del plan:

SE ESTIMA COMO PLAZO DE DESARROLLO DEL PLAN **10 AÑOS** (es un escenario realista esperar que en 10 años el municipio multiplique por 3 su número de viviendas. Habrá que ver si dentro de 10 años el planeamiento está aprobado.

Se estiman los costes de urbanización y edificación por ejecución del plan general, solo del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, dejando fuera de la estimación la edificación en el suelo urbano consolidado (rehabilitación de viviendas, sustitución de edificaciones existentes y construcción en solares vacantes) y en suelo urbanizable no sectorizado (lo que supone dejar fuera de la estimación 5,8 millones de metros cuadrados, un 43% de la superficie edificable total prevista por el plan general):

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO				
	Coste unitario: €/m2	M2s a urbanizar/edificar	Gasto total de ejecución de la urbanización	Gastos urbanización+tasas y licencias
FASE 1 URBANIZACIÓN	40€/m2s	7,3 mill. m2s	292,28mill.€	409,2 mill.€
FASE 2 EDIFICACIÓN	750€/m2c	0,88mill m2c	662 mill€	940 mill.€
TOTAL				1.349,19 mill. €

Se da por hecho que el suelo de cesión de aprovechamiento, legalmente exigido para que el ayuntamiento disponga de patrimonio público de suelo con el que promover vivienda de protección o equipamientos, se venderá, sobre todo teniendo en cuenta la localización de algunos de ellos, como en el caso de Valdeperales, en el límite municipal con Valdelaguna.

Lo que destaca el equipo redactor es: el volumen de negocio de 1.349 millones de euros, que supondrán ingresos por impuestos indirectos (licencias urbanísticas) de 26 mill.€(2,6 anuales, superior al presupuesto municipal actual, y que se compara con los 80.000 del año 2011).

Por otro lado, dicen que como el incremento de viviendas será de 219 unidades (en la memoria de ordenación dicen que 230 pero en el cuadro resumen de los ámbitos resultan 1.111, ya que 219 serían solo las de suelo urbanizable sectorizado) y 657 habitantes (considerando 3 habitantes por vivienda).

Esta previsión no se basa en la realidad, puesto que en todos los años de planeamiento urbanístico democrático no se han desarrollado ámbitos de suelo urbano no consolidado ni urbanizable, solo previamente las urbanizaciones ilegales de Valdeperales y Prado de Arriba, y en la coyuntura económica actual no parece que los desarrollos urbanísticos previstos se ejecuten a corto plazo, se estima que con los ingresos de las cesiones e ingresos por licencias de edificación la administración municipal será autosuficiente, repitiendo paradigmas habituales en los últimos años que han llevado a las administraciones públicas a las deudas actuales.

Programación

En la programación del plan, se ha previsto que la vida útil del mismo sea de 10 años, esperando que en los primeros 4 años se desarrollen los sectores ordenados pormenorizadamente (cuyo mérito para dicho honor no es la idoneidad de esos ámbitos para que sean prioritarios para el coherente crecimiento ordenado del municipio, sino haber cedido a las presiones del ayuntamiento y del equipo redactor para pagar honorarios de redacción de dicha ordenación pormenorizada a los redactores del plan general, en la tradicional costumbre madrileña de que los técnicos en contacto con la administración monopolicen la actividad profesional, lo que es un ejemplo de falta de ética ante el conflicto de intereses generado entre el interés general que debe exigirse a un plan general frente a los intereses particulares de los propietarios de los ámbitos, y que a efectos prácticos les ahorrará como mucho el proceso de elaboración del plan parcial, lo que implica uno o dos años de tramitación urbanística, siempre que se apruebe el plan general, lo que de no suceder o prolongarse en el tiempo haría que el desembolso económico de los propietarios fuera inútil, puesto que han contratado una ordenación sin base jurídica, puesto que la ordenación general no ha sido aprobada.

Viabilidad de las infraestructuras:

El viario urbano está limitado, pero está prevista una variante y asumir la nacional III como vía urbana.

El abastecimiento de agua actual no es suficiente para el crecimiento previsto, con lo que será necesaria una ampliación de la red para el casco y los suelos industriales del norte (Espinillo) y este (Mirabueno) y Prado de Arriba, que no han sido estimados por el estudio de viabilidad.

La EDAR de Perales no será tampoco suficiente para los crecimientos previstos, y se tendrá que estudiar su ampliación para el pueblo, y la creación de una nueva para los sectores industriales del norte.

Sostenibilidad:

Se habla de un modelo de ciudad basado en la dualidad preservación-ocupación del territorio (uno se pregunta si como hipótesis no es un poco contradictoria y cínica) :

Se habla del respeto escrupuloso a la capacidad de acogida del medio natural, en lugar de establecer el crecimiento necesario como premisa, lo que de forma innecesaria podría extender la ocupación del suelo hasta los límites de las zonas protegidas;

Se cita la vitalidad económica y social: sobre los motivos para esperar vitalidad social, más allá de los propietarios de suelo con poder adquisitivo para promover el desarrollo de los sectores y de los empleados en la construcción, no se sabe qué vitalidad social se propone, puesto que no se analiza la demanda de servicios públicos ni se proponen medidas para dotar al municipio de los mismos, más allá de especular con el suelo de cesión, y en cuanto a la vitalidad económica, parece que se insiste en fórmulas actualmente en crisis.

Se dice que se enfoca la propuesta hacia la primera vivienda (uno se pregunta de qué manera se garantiza que la nuevas viviendas sean principales, será que no son para alcanzar un tamaño poblacional que convierta al municipio en una pequeña ciudad, aspiración que comparten todos los municipios de la periferia metropolitana, en su competencia por absorber una demanda residencial que ha desaparecido.

Se concluye que el plan es viable y está dentro de los parámetros financieros admisibles para la administración y el sector privado, se encomienda a la gestión privada, crea puestos de trabajo (esto era la vitalidad social) y oferta variada de

vivienda (pero no se preocupa de la dificultad de acceso a la vivienda en función de la renta de los habitantes actuales).

Evaluación económica del plan según el estudio de incidencia ambiental:

La valoración de las medidas correctoras por las repercusiones ambientales negativas se estima en 6,36 millones de euros, que se comparan con los recibidos por las cesiones de aprovechamiento, 190, por lo que el plan es viable.

9. Deficiencias del estudio de incidencia ambiental

Edafología

El análisis edafológico está muy poco detallado. El entorno de Perales se caracteriza por ser un espacio de alta vocación agraria y en este estudio no se tiene en cuenta. Se alude a que la actividad agraria sólo representa un 1% de la población y no se visibiliza que esto se debe más a una cuestión de gestión política del territorio que a una cuestión de capacidad de usos del suelo.

En el contexto actual en el que nos encontramos y atendiendo a que toda actividad humana es un proceso que da lugar a la apropiación de bienes y servicios es preciso impulsar la actividad agraria, frente a la actividad urbanística y de transporte las cuales tienen una fuerte competencia con la primera, en lo que a ocupación del territorio respecta.

Esto significa que una vez más se está supeditando la estructura del PGOU en función de dos actividades básicas: el urbanismo y el transporte. La actividad agraria, que es una actividad que entra en competencia con las dos anteriores, en lo referente a ocupación del territorio queda desprestigiada. El planeamiento puede ser uno de los instrumentos que, desde la política local, impulsadores de esta actividad. Es más, si se apuesta por la agricultura ecológica es evidente que se trata de una actividad que: genera empleo, protege el medio ambiente, produce alimentos, incide en la salud de las personas.

La pérdida de suelo productivo para la plataforma logística del aeropuerto, significa una pérdida de uso potencial para una necesidad básica como es la alimentación. La superficie agrícola en desuso no ha implicado una pérdida de la capacidad agrológica del suelo. Es decir no es un cambio irreversible del recurso suelo. Sin embargo, la artificialización del suelo al transformarlo en infraestructuras de transporte o urbano significa una pérdida irreversible del recurso.

Estudio de calidad del suelo

Se centra única y exclusivamente en el análisis de contaminación de suelos, omitiendo la incidencia negativa que tiene el urbanismo sobre la calidad del suelo agrícola. No en vano nos encontramos en la memoria del mapa agrológico de la Comunidad de Madrid (2005) la siguiente afirmación:

“la mayor amenaza que pesa sobre las tierras de la Comunidad de Madrid es el paso de elemento productivo a elemento inerte, es decir, mero soporte físico de una actividad no agraria, como urbana, industrial, viaria, etc.”

Es por tanto necesario establecer una protección de los suelos para que su conservación permita la viabilidad de los usos agrarios tanto presentes como futuros.

Análisis socioeconómico

Por otro lado, no se habla del valor de la agricultura de autoconsumo y de las iniciativas agroecológicas que están revitalizando la actividad agrícola en el entorno del municipio. Esto significa un aumento en la rentabilidad real de la agricultura que

con las cifras que se aportan no se está teniendo en cuenta. En otras regiones se han hecho análisis económicos del valor real de la agricultura de autoconsumo con el fin de apreciar el servicio que determinados agrosistemas prestan a los habitantes del lugar. Además, la agricultura ecológica genera más empleo que la no ecológica y con población más joven.

El Informe Empleo Verde (2010) elaborado por la Fundación Biodiversidad indica que: La agricultura ecológica tiene un requerimiento de mano de obra un 20% mayor que el de la agricultura convencional, es decir, que el índice de trabajadores por hectárea cultivada en agricultura ecológica es un 20% mayor que el índice de trabajadores por hectárea cultivada en la agricultura convencional (ia).

No se debe olvidar que en este estudio de incidencia ambiental se argumenta su retroceso y el problema de envejecimiento de la población dedicada o el aumento del paro desde el año 2006 siendo el grupo más afectado por el desempleo las mujeres con edades a partir de los 45 años que trabajan en el sector servicios.

En resumen, Ecologistas en Acción sugiere que en el Documento de Avance Aprobado en 2.012 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Perales de Tajuña:

Se reiteran las sugerencias presentadas a la adaptación del avance de 2008 puesto que aún no se han considerado:

- Se corrijan los errores mencionados y se subsanen las deficiencias u omisiones detectadas.
- En aplicación de la *Ley 8/2007*, se justifique adecuadamente la propuesta de crecimiento.
- Se cumplan las indicaciones planteadas desde la Propuesta de resolución: Informe Previo de Análisis Ambiental realizado en virtud del art. 19 de la Ley 2/2002 y no se obvien tal y como se hace en este denominado *Documento de Adaptación del Avance Aprobado en 2005 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Perales de Tajuña*.
- Se replantee el modelo territorial, especialmente en el sentido de reducir drásticamente la extensión de suelo urbanizable, y constituir unas franjas de protección suficientes entre el núcleo urbano y los Suelos No Urbanizables de Protección.
- Se cumpla la legislación vigente en materia de vivienda de protección.

Se hacen las siguientes sugerencias al avance de plan general de 2012

- que se revise el modelo de ordenación y la estructura urbana para hacerla más racional, con menos consumo de suelo, menos dependiente del transporte privado, en virtud al art.3.c de la ley 8/2007 del suelo Estatal sobre los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y del art.3.2 de la Ley 9/2001 autonómica
- que se revise la clasificación del suelo, en especial en los siguientes aspectos:
 - Se solicita la inclusión de todos suelos clasificados según el Avance de PGOU como Suelo No Urbanizable Preservados por Interés Agropecuario, Ecológico y Paisajístico y Valores Históricos dentro de la clase de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

- Se solicita la repetición del catálogo de hábitats protegidos por la directiva europea 92/43/CEE del Estudio de Incidencia Ambiental, que asegure la protección efectiva de los hábitats prioritarios del Término Municipal
 - Se solicita la clasificación de los Suelo Urbanizables Sectorizados SUS 05, SUS 06 y SUS 07 como Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos.
 - Se solicita la clasificación de los Suelos Urbanizables No Sectorizados SUNS como Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos.
 - Se solicita la preservación de la urbanización de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 01, SUS 02, SUS 03 y SUS 04, por su falta de idoneidad geotécnica y excesivo desnivel del terreno, de conformidad a los informes previos ambientales.
- que se estudien modelos de organización económica que apuesten por el potencial agropecuario ecológico del municipio.
 - Que se resuelvan las deficiencias documentales, se complete el análisis de la situación existente, se elabore un diagnóstico fundamentado en dicho análisis y unos objetivos de ordenación coherentes con el diagnóstico, más allá de argumentaciones tópicas preconcebidas. Y que se abandone la inercia del documento que se sigue tramitando desde 2005, puesto que las condiciones sociales y económicas han cambiado TOTALMENTE, aunque parece que no lo suficiente teniendo en cuenta la mentalidad del equipo redactor y del gobierno municipal.
 - Que se utilice el documento de avance del plan general para plantear un debate sobre la evolución deseable del municipio para la gente interesada, dentro de un marco racional desde el punto de vista social, ambiental, urbanístico y legal.

Fdo. Ana Fernandez Cubero.