EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, REINCIDIENDO EN EL LADRILLO COMO MOTOR DE LA ECONOMÍA

En el mes de Octubre 2012 el Ayuntamiento de Perales de Tajuña aprobaba en pleno la tercera versión de su Avance de Plan General de Ordenación Urbana. Ecologistas en Acción, con las aportaciones de la Asociación de Vecinas de Perales de Tajuña, y ARBA Bajo Jarama ha presentado sugerencias al documento por considerar que reincide en la economía del ladrillo y la ocupación indiscriminada del territorio a favor de los grandes intereses económicos.

El documento en sí, se podría considerar un remiendo de los dos avances anteriores, de 2005 y 2008, donde las decisiones urbanísticas no se basan en un análisis y diagnóstico serio de la situación económica, social y territorial del municipio, sino que, una vez más, encontramos un documento de más de 500 páginas que sirve para justificar decisiones tomadas a priori. El documento presenta un análisis de alternativas que podríamos calificar de “corta y pega” de los avances anteriores, un estudio de incidencia ambiental que reconoce menos hábitats que en sus homólogos de 2005 y 2008, un estudio de la capacidad de abastecimiento y evacuación de aguas con los datos de partida erróneos, y un estudio de viabilidad económica de lo menos realista teniendo en cuenta la dinámica actual de los mercados inmobiliarios.

El Avance aprobado está lejos de asumir la coyuntura actual de crisis económica especialmente en el sector de la construcción. En lugar de apostar por una ordenación municipal basada en su alto potencial agrológico o en otras estrategias para alojar las necesidades residenciales como edificar en los solares vacantes existentes sin tener que ocupar terrenos naturales, continúa basándose en los cantos de sirena de los grandes proyectos económicos en el sudeste de la región: el aeropuerto de Campo Real y la plataforma logística asociada. Ambos proyectos, además de no estar aprobados, no parecen muy realistas en las actuales circunstancias.

En concreto el presente avance plantea la clasificación de más de 800 hectáreas de terreno como urbanizables para usos terciarios e industriales, que solo pueden tener como finalidad asegurar inversiones inmobiliarias previas y recaudación municipal de impuestos, dado que no resulta creíble su desarrollo cuando la realidad que se encuentra en la región es la de polígonos industriales vacíos y un gran excedente de suelos logísticos.

El emplazamiento de esta gran superficie logística se ha elegido ignorando los valores ecológicos de la zona, no está estructurado desde el punto de vista municipal, sino desde la proximidad a las infraestructuras previstas, A3, R-3 la 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 las y los residentes.

Así mismo, la perspectiva de crecimiento residencial propuesta, que el avance defiende como moderada, se valora frente a la capacidad urbanística del planeamiento aprobado y no frente a la situación actual, por lo que al tomar el crecimiento de las normas transitorias como existente (Normas anuladas parcialmente por Tribunal de Justicia de la CAM y pendientes de sentencia por el TSJ), el crecimiento real previsto supera las 1000 viviendas. Este crecimiento resulta innecesario en un municipio que ha crecido 1000 habitantes en los últimos 30 años y en el que se reconocen más de dos mil viviendas para los menos de tres mil habitantes actuales.

Otro aspecto importante del avance, es que clasifica la urbanización de Valdeperales como suelo urbano. Esta urbanización está compuesta por fincas de más de 1000 metros cuadrados en una zona en parte catalogada como Monte Preservado por la Ley Forestal. La intención del planeamiento en este caso 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 forestal 9/85 y el PONP (Plan de Ordenación de Nucleo de Población) de 1988, desafectando el Monte Preservado ocupado por la Urbanización, haciendo una interpretación interesada de la disposición transitoria décima a la ley forestal.

El municipio de Perales es un caso raro en la Comunidad de Madrid dado que la ausencia de ordenación urbanística ha propiciado que se salvase de la indiscriminada urbanización en forma de viviendas unifamiliares que ha acabado cercando los núcleos tradicionales. El término municipal conserva una gran diversidad de hábitats, algunos prioritarios según la directiva europea 92/43 CEE.

Posee además enclaves raros y frágiles, como el denominado Peñas Rubias, junto a la autovía A-3, formado por peñascos calizos que forman escarpes de más de 15 metros de altura que propician la existencia de varios nichos ecológicos.

Asimismo, el termino municipal se encuentra atravesado por varias vías pecuarias, entre ellas un ramal de la Cañada Real Galiana, que se vería integrada dentro de la plataforma logística, sin respetar la vocación de recorrido natural ganadero que supone. Otras de las vías pecuarias se ven integradas dentro de desarrollos urbanísticos, sin respetar su integridad superficial y la continuidad de su trazado.

Su proximidad a la capital y la existencia de terrenos de las vegas del Tajuña, así como de los arroyos, catalogados algunos de ellos, con la máxima capacidad agrológica por el Mapa Agrológico de la comunidad de Madrid de 2007, ha fomentado también la aparición de diversos grupos de agricultores y agricultoras que están desarrollando proyectos agroecológicos como apuesta por la soberanía alimentaria en la región, que debería ser tenida en cuenta en el planeamiento y apoyada de todas las formas posibles.

Por último e importante, denunciamos la manera en que se realiza el planeamiento urbanístico en la región de Madrid; donde las decisiones que afectan a la ciudadanía son tomadas a puerta cerrada y la única participación sobre el futuro municipal es meramente consultiva y al final del proceso a modo de sugerencia o alegación. Desde Ecologistas en Acción consideramos que el planeamiento debe ser un diálogo abierto entre la ciudadanía, el personal técnico y la representación política que defina las bases del desarrollo a futuro, integrando los deseos e intereses de una ciudadanía diversa y compleja.