

**D. JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ QUEJO
ALCALDE PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL.**

Don/ Dña:
con DNI:
y con domicilio a efectos de notificaciones en:

EXPONE

Que en relación al **Proyecto Modificado de Avance del Plan General de Ordenación Urbana** de San Lorenzo de El Escorial, y dentro del plazo información pública y presentación de sugerencias, manifiesta su oposición a las siguientes premisas de dicho Plan:

1. mantener un elevado ritmo de crecimiento demográfico, hasta alcanzar una población aproximada de 25.000 habitantes.
2. utilizar el argumento de 'equilibrar' el mercado libre de vivienda mediante la construcción de nuevas viviendas, en un momento económico en el que aún existen muchas viviendas sin vender y sin ocupar, cuando existe una fuerte crisis en el sector inmobiliario.
3. recalificar como suelo urbanizable una notable superficie de suelo rústico (unas 314,14 ha) lo cual incrementaría el suelo urbanizable de San Lorenzo de El Escorial en más de un 60%.
4. establecer un modelo de urbanismo disperso, con la creación de un nuevo 'desarrollo' en el sureste del municipio, al lado de la AP-6, a unos 14 km del casco urbano, inicialmente para 850 viviendas pero con enormes posibilidades de expansión en la recalificada zona de Monesterio.
5. crear áreas económicas (polígonos industriales y centros comerciales) en el límite del término municipal, a 14 km. del centro urbano, supuestamente con objeto de dinamizar la creación de empleo y satisfacer las 'necesidades de ocio' de la población.

Asimismo queremos señalar importantes contradicciones en el Avance, que en su lectura resulta ser un documento caótico y opaco:

a) Aunque en el Avance del PGOU se manifieste que el actual núcleo urbano no debe crecer, se recalifican terrenos para la construcción de nuevas viviendas, dentro del propio casco urbano, en zonas de gran valor paisajístico, como las situadas en la prolongación del Barrio de Los Reyes, el cauce de la

vaguada bajo la histórica Presa del Romeral, o entre las urbanizaciones Felipe II y La Pizarra, en Abantos Norte.

b) Aunque uno de los objetivos claves sea la 'ordenación y protección' del municipio, sin embargo se recalifican zonas con importancia ambiental, cultural y paisajística, casi todos dentro del BIC (Bien de Interés Cultural) de la Gran Cerca de Felipe II o que lindan con otras zonas de alta protección como el LIC (Lugar de Interés Comunitario) del Río Guadarrama y el futuro Parque Nacional del Guadarrama.

SOLICITAMOS QUE:

Sea retirado el **AVANCE DEL PGOU DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL** y declarada una moratoria urbanística total en este municipio durante los próximos cinco años, en base al **documento de sugerencias** que se adjunta a continuación de este escrito.

Firmado en:

**SUGERENCIAS AL
AVANCE DEL PGOU DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL**

Índice:

- A: El crecimiento demográfico de San Lorenzo de El Escorial.**
- B: El mercado de la vivienda.**
- C: La recalificación masiva del suelo.**
- D: Un modelo de urbanismo disperso y insostenible.**
- E: Actividades económicas y ocio.**
- F: Nuevas construcciones en el casco urbano.**
- G: Destrucción de zonas de valor ambiental, cultural y paisajístico.**

A) EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

El plan dice que ‘se puede pretender que San Lorenzo de El Escorial se convierta en una pequeña ciudad que en los próximos diez años alcance una población en torno a los veinticinco mil habitantes’

El plan pretende mantener el ritmo de crecimiento vertiginoso del municipio en los últimos años (en el año 1996 San Lorenzo solamente tenía 10,828 habitantes):

Población Total (INE)

2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
17,346	16,531	16,005	15,364	14,971	14,358	13,164

Sin embargo, en ningún momento el plan comenta los resultados de este aumento espectacular de la población:



a) un destroz paisajístico generalizado que ha convertido el municipio en una ciudad dormitorio al estilo de Villalba o Móstoles.



b) el destroz de zonas de gran valor ambiental, especialmente en las laderas del Monte Abantos.



c) una bajada importante en la calidad de vida de los habitantes de la villa con un aumento de la contaminación de todo tipo, del tráfico y de la delincuencia.



d) un importante aumento de la presión sobre los equipamientos en el municipio como el hospital, el polideportivo etc.

Un aumento de unos 8.000 mil habitantes agravaría aún más estos problemas y convertiría a San Lorenzo en un enorme ciudad dormitorio. Además, como veremos, hay bastantes indicios de que sobran y no faltan viviendas en San Lorenzo y hay muchas casas sin ocupar.

B) EL MERCADO DE LA VIVIENDA

El plan dice que ‘en San Lorenzo de El Escorial se ha producido un significativo aumento en el precio de la vivienda y por tanto un grave desequilibrio entre la oferta y la demanda que impide acceder a la población de menor poder adquisitivo a la compra de una vivienda’. Aboga por la ‘necesidad de mantener un equilibrio en el mercado de la vivienda entre la oferta y la demanda.’

Sin embargo, hay muchas razones para creer que no faltan, sino sobran viviendas. En pleno auge urbanística en el municipio, en 2001, había muchas viviendas vacías:

Viviendas en San Lorenzo (2001)

	TOTAL	Principales convencionales	Secundarias	Vacías
28131-San Lorenzo de El Escorial	8,832	4,566	2,729	1,423

Aunque no hay datos del año 2008 todavía, pero dado el mercado inmobiliario actual, hay muchas razones para pensar que la cantidad de viviendas vacías haya aumentado de forma espectacular. En este momento, hay varias nuevas urbanizaciones sin una casa vendida y incluso en el casco de San Lorenzo de El Escorial hay carteles por todas partes:



Cabe mencionar que la única importante promoción de vivienda de protección en estos años de actividad constructora frenética está actualmente paralizada por la quiebra de la empresa constructora (Obrum):



En resumen, el objetivo de construir más viviendas en este momento para ‘equilibrar el mercado’ raya en lo absurdo.

C) LA RECALIFICACIÓN MASIVA DE SUELO

El Avance da las siguientes cifras sobre el suelo en el municipio:

Termino municipal: 5.643 ha

Suelo urbano consolidado: 532,61 ha

Suelo urbano no consolidado: 3,75ha

Propone que se reclasifica una gran cantidad de suelo rústico:

Suelo urbanizable: 314,13 ha

Suelo urbanizable sectorizado: 64,9 ha

Suelo urbano no sectorizado: 249,19 ha

La escala de esta clasificación es llamativa: significaría un aumento de 60% del suelo urbano y tendría efectos ambientales muy negativos sobre las zonas de protección del municipio.

Según el Avance del PGOU, las razones para esta reclasificación masiva son el 'agotamiento del modelo actual' (falta de suelo) y que el suelo urbanizable 'carece de valor ambiental'. Sin embargo, la conversión en suelo urbano de todo este suelo significaría la desaparición de:

- a) pinares (en la zona del Barrio de los Reyes) y otras parcelas en Abantos
- b) prados de montaña (Abantos Norte – entre Felipe II y La Pizarra)
- c) dehesas de fresnos y encinas, y prados húmedos (Monesterio)
- d) cauce de arroyo con sauces antiguos (Cuesta de los Tilos)

Quizás los motivos reales de la masiva recalificación sean los problemas financieros del ayuntamiento que, en los últimos meses, ha tenido que reducir ayudas y servicios. La recalificación de suelo y la venta de suelo municipal solucionarían estos problemas pero prolongaría muchos años un modelo de financiación basado en la construcción y la especulación.

Sin duda, hay un efecto inmediato de la recalificación de tanto suelo rústico: el enriquecimiento de los propietarios del suelo. El plan del ayuntamiento tendría unos efectos espectaculares sobre los bolsillos de los afortunados propietarios que tendrán unas plusvalías enormes.

Asimismo, a la vista de los casos de corrupción aparecidos en diversos municipios de la Comunidad de Madrid, se podría incluso temer que esta recalificación pudiera dar origen a tentaciones de esta índole, siempre que el Ayuntamiento no estableciera los controles adecuados. No podemos olvidar que, según la ONG *Transparencia Internacional*, España lleva cuatro años cayendo a causa "de la falta de transparencia en el sector urbanístico" en el ranking de Transparencia Internacional y que en 2008 estaba en el puesto número 26.

D) UN MODELO DE URBANISMO DISPERSO Y INSOSTENIBLE

El nuevo ‘desarrollo’ que propone el plan con la construcción de 850 viviendas, situado al lado de la autopista AP-6, crearía un nuevo pueblo a 14 km del actual:



En el plan actual las 850 viviendas estarán localizadas al norte de la AP-6 pero la ‘reserva de suelo urbanizable’ creará un futuro pueblo grande dividido en dos por la autopista. A lo mejor ya podremos bautizar el nuevo pueblo con el nombre de ‘San Lorenzo de la Autopista.’ Este nombre no solamente describe la situación del pueblo sino su razón de ser; sin la autopista que llevará sus habitantes

todos los días a Madrid para trabajar, San Lorenzo de la Autopista no existiría.

Es obvio que los vecinos de este nuevo asentamiento vendrán muy poco a San Lorenzo de El Escorial si no es para pagar sus impuestos municipales. Tendrán mucho más accesibles los siguientes centros urbanos: Guadarrama, Alpedrete y Villalba. Incluso será más rápido para los Autopisteños llegar a Moralzarzal, La Navata, Torreledones y Las Rozas antes que llegar al centro de su municipio, San Lorenzo de El Escorial.

Otra consecuencia muy negativa de este nuevo pueblo será la expansión del Gran Villalba, una conurbación enorme que ya ha unido de hecho los pueblos de Villalba, Moralzarzal, Alpedrete, Guadarrama, Galapagar y zonas de El Escorial (Los Arroyos y Las Zorreras) en una gran zona urbanizada pero sin una planificación unificada.

Finalmente, el nuevo pueblo reforzará el modelo urbano y de transporte centrado en la gran conurbación de Madrid que crece por las carreteras orbitales como un gran pulpo, como se ve claramente en el plan de carreteras de la Comunidad de Madrid:



Este modelo de urbanismo no solamente destruye el territorio y aísla zonas naturales sino es profundamente insostenible y favorece un aumento continuo del uso del coche privado.

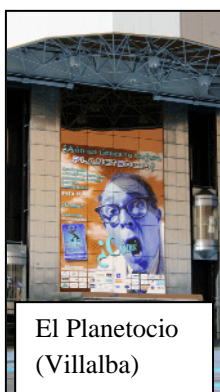
E: ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y OCIO

El plan general promueve una política de asentamiento de actividades económicas en el nuevo Sector Norte AP-6 con 2.550m² para comercio y 108.590m² para otras actividades. Así pretende el plan crear unos 4.000 mil puestos de trabajos (entre 3.705 y 4.431) para los habitantes de San Lorenzo. Además propone terminar con el estatus de San Lorenzo como ciudad dormitorio, algo extraño dado que, con su política de construcción masiva de viviendas, en los últimos diez años el ayuntamiento ha convertido San Lorenzo en ciudad dormitorio. El avance declara que el turismo ha bajado un 25% desde 2001 pero no admite que este descenso pueda estar relacionado con el aumento de la construcción en el municipio

Primero, es difícil imaginar que los puestos de trabajo en el nuevo desarrollo serán para los habitantes del casco urbano de San Lorenzo y es más lógico asumir que los cogerán los habitantes de los pueblos cercanos (Alpedrete/Guadarrama y Villalba).

Segundo hay una sobreoferta de zonas terciarias en la zona:

- a) la zona S-2 (aprobada hace un par de años) en San Lorenzo que linda con el Sector Norte AP-6 que está todavía sin desarrollar
- b) el polígono de Matacuervos en el casco de San Lorenzo
- c) la futura zona comercial y hotelera en el ensanche de El Escorial que está a un kilómetro del casco urbano de San Lorenzo



El Planetocio
(Villalba)

El plan también habla de las ‘necesidades de ocio’ de los habitantes de San Lorenzo que la nueva zona comercial satisfará.

Sin duda, el ayuntamiento tiene una visión curiosa del ocio si no equivale a visitar un centro comercial para comprar o visitar establecimientos de comida rápida. Además, es difícil imaginar la necesidad para otros centros comerciales en nuestra zona; en este momento existen dos centros comerciales en Villalba con cines (El Planetocio y Carrefour) y otros dos sin cine. También hay varios centros comerciales en Torrelozanes y Las Rozas.

Sin embargo en el mismo casco urbano de San Lorenzo, un lugar con amplia oferta cultural, hay varios problemas para la cultura real:

- a) **El nuevo auditorio** (que costó muchísimo dinero al contribuyente madrileño) esta infra-utilizado – solamente hay conciertos y obras de teatros esporádicas o en momentos puntuales (festival de Semana Santa y de verano). Además los precios son muy altos para la mayoría de los habitantes del pueblo.
- b) El histórico teatro, **el Coliseo Carlos III**, está cerrado desde hace tiempo por motivos fundados de seguridad. Su programación ha pasado a la sala B del Auditorio pero existe incertidumbre sobre su continuidad.
- c) Los dos cines en San Lorenzo han cerrado en los últimos años y el antiguo **Cine Variedades** queda abandonado a pesar de las sugerencias de una plataforma para convertirlo en centro cultural.

F: NUEVAS CONSTRUCCIONES EN EL CASCO URBANO

Uno de los objetivos claves del plan es que ‘el actual núcleo urbano de San Lorenzo no crezca’. Existe una clara contradicción en el documento por que el plan contiene el desarrollo de varios proyectos importantes para viviendas en el casco urbano más la recalificación de suelo rústico en zonas de importante valor ambiental.

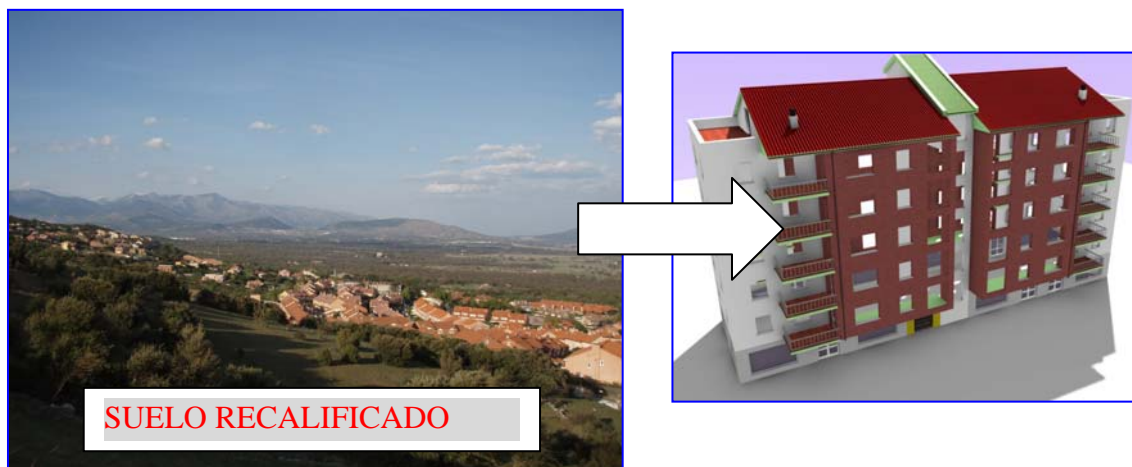
1. Extensión del Barrio de Los Reyes

En el documento del Avance se propone extender el Barrio de Los Reyes en el suroeste del municipio y recalificar 2,5 ha de espeso bosque de pino de fresno (en el Paraje Pintoresco de El Pinar de Abantos y la zona de protección del Parque Nacional de Guadarrama) en suelo urbanizable (3.583 m² edificable) para viviendas unifamiliares:



2. Abantos Norte

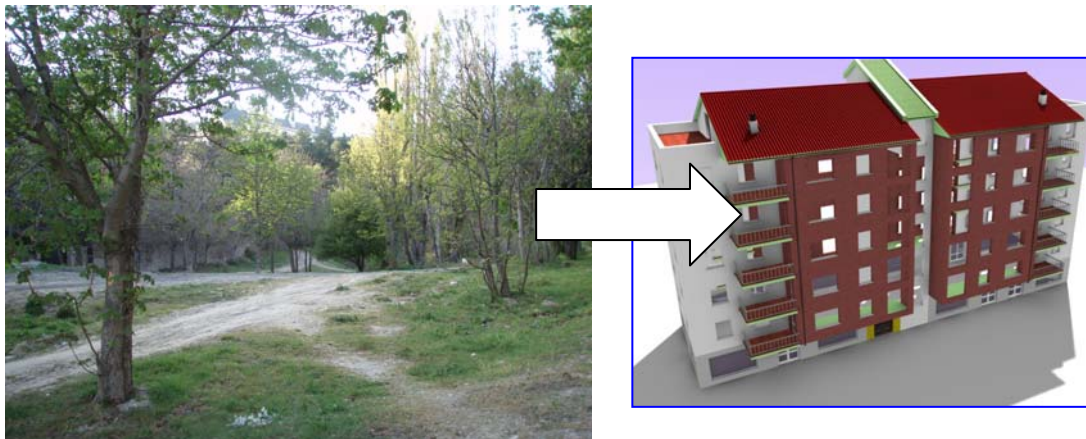
En las laderas de Abantos, encima de las urbanizaciones de Felipe II y La Pizarra hay una zona de dehesas de encina y pastos que el plan propone convertir en suelo urbanizable para la construcción de viviendas de protección pública (por eso lo más probable es que sean bloques de pisos).



Esta recalificación no solamente destruirá una zona de mucho valor ambiental, tendrá un impacto paisajístico muy grave dado la altura del terreno.

3. Los Tilos

En el plan se propone construir bloques de pisos (suelo 5.244m²/edificable 2.214m²) en el cauce del Arroyo Romeral, una zona con abundantes árboles de gran porte (ej. tilos, fresnos y castaños).



La zona de Los Tilos forma parte de la vaguada bajo la histórica Presa del Romeral y hay un peligro claro en construir casas debajo de una presa antigua. Además, en la zona hay infraestructuras bien conservadas de los "viajes de agua" del siglo XVI, como el Arca que aún se observa junto a la carretera, poco metros más abajo de la presa. Son elementos inventariados y protegidos, a nivel municipal, y además al ser construcciones realizadas por y para el Real Monasterio, forman parte del BIC del Monasterio y bajo la declaración del Monasterio y Sitio como Patrimonio Mundial de la UNESCO (1984). Recientemente están también protegidas según lo indicado en el BIC de la Gran Cerca. La parcela en cuestión fue clasificada de suelo urbano en el pasado, pero construir bloques aquí es un atentado ambiental y cultural más un riesgo para la seguridad de sus habitantes.

4. Parcela recalificada en Abantos

Justo a un lateral de la Presa del Romeral también hay una parcela (1.921m²) que se propone recalificar en terreno urbanizable para vivienda unifamiliar (840m²):



4. El Prado de la Era

El Prado de La Era es una parcela grande entre la Urbanización Monte Escorial y El Hospital de El Escorial que tiene pastos y en la parte alta hay un melojar de roble melojo, *Quercus pyrenaica*, con presencia de encinas, *Quercus ilex ballota*, y fresnos, *Fraxinus angustifolia*, (aunque pueda haber algún ejemplar disperso de quejigo *Quercus faginea*). Ese melojar está en franca recuperación, lo cual se observa comparando las fotos de hace un cuarto de siglo y más atrás con las de ahora. La importancia de ese pequeño melojar es relevante para la recuperación de la parte incendiada hace una década del Monte Abantos: es una auténtica isla biológica enclavada en una zona de repoblación con pino y que en el futuro, junto con los grandes ejemplares de El Barrancón y otros pequeños enclaves en La Solana, junto al Hospital Comarcal y en las cercanías de las urbanizaciones Felipe II y Pizarra, supondrían los lugares desde los que el melojar iría sustituyendo paulatinamente al pinar antrópico consiguiéndose un bosque más biodiverso y menos susceptible a los incendios en la falda del monte.



Como hemos comentado, esta zona es donde empezó el gran incendio del Monte Abantos en 1999, causado sin duda por especuladores que querían quemar la zona para luego recalificarlo. Después del incendio el entonces presidente de la Comunidad de Madrid, prometió que bajo ninguna circunstancia se podría construir en la zona.

El Avance del plan propone construir equipamientos públicos en la parte más baja de la parcela que rompe totalmente la promesa clarísima del presidente de la Comunidad de Madrid de no construir.



En la parte superior de la parcela, el avance propone situar un gran 'parque urbano' en un pueblo que tiene muchos espacios verdes y monte público. Cualquier intervención en la zona que implique un "ajardinamiento" artificial del lugar o su reconversión en un parque periurbano supone un atentado contra la biodiversidad natural del mismo y la recuperación del entorno de lo que hace siglos fue la vegetación natural del Monte Abantos a esa altitud. El actual problema principal para la población que quiere disfrutar de la naturaleza en el pueblo es como acceder al monte, dado que las nuevas urbanizaciones han cerrado el paso hasta el Monte Abantos en la mayoría de los lugares.

G: DESTRUCCIÓN DE ZONAS DE VALOR AMBIENTAL, CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

El segundo objetivo del plan es ‘que haya respeto a las condiciones ambientales y culturales’ de la zona y describe en detalle las diferentes figuras de protección que existe en el municipio.

Sin embargo, aunque lo menciona, el avance no presta suficiente importancia a la declaración de B.IC. (Bien de Interés Cultural) de La Gran Cerca de El Escorial (Decreto 52/2006, de 15 de Junio, de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid). Una de las principales razones que han motivado la declaración de BIC sobre La Cerca ha sido evitar la fragmentación del territorio histórico en cuanto a usos que se deriven del planteamiento urbanístico, prevaleciendo su unidad y coherencia, así como permitir que las actuaciones urbanísticas que se realicen en dicho territorio vayan encaminadas a la protección de la Unidad Paisajística y mantenimiento del modelo urbano original de la ciudad, concentrada alrededor del Monasterio.

En el citado BIC se hace mención expresa del entorno paisajístico: *“3.3.2 El entorno. El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las actuaciones en el entorno de protección de este bien de interés cultural no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien. En Este entorno del bien se prohíbe igualmente cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desecho”*.

Lo que propone el plan va claramente en contra del espíritu y la letra del BIC de La Gran Cerca en las siguientes zonas, algunas de las cuales tiene otras figuras de protección :

a) Monesterio



La recalificación de una gran cantidad de suelo en esta zona en suelo urbano destruirá un importante ecosistema de piedemonte, con dehesas de fresno, encina y roble y pastos y humedales estacionales. A la vez la construcción afectará yacimientos megalíticos, vettones, romanos y árabes.

b) El Barrio de Los Reyes

La recalificación afectará un bosque que pertenece al Paraje Pintoresco de el Pinar de Abantos (Decreto 2418/1961) y afectará las vistas desde el Monasterio de San Lorenzo, declarado Patrimonio Natural y Cultural de la Humanidad por el UNESCO.

c) Abantos Norte

La construcción de viviendas (probablemente en altura) en esta zona tendrá un gran impacto paisajístico sobre el territorio del BIC de La Gran Cerca además de destruir un ecosistema de mucho valor ambiental al lado de la zona de protección de Parque Nacional de Guadarrama.

d) Sector Norte AP-6

Esta zona, donde va estar situado el centro inicial del nuevo pueblo, queda fuera por poco del territorio de La Gran Cerca pero la construcción en altura de edificios afectará a las siguientes unidades de paisaje que quedan dentro de la Gran Cerca: El Campillo y El Escorial y afectara las vistas desde El Valle de los Caídos.

El avance dice que la zona ‘carece de valor ambiental’ aunque consista en dehesas de fresno y encina:



Este sector linda con el importante LIC del Río Guadarrama, una zona muy rica en flora y fauna. Red Natura 2000 explica su importancia por, entre otras razones, tener parejas nidificantes de especies tan singulares como la cigüeña negra y el águila imperial ibérica.