

AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

D^a----- mayor de edad, con DNI nº y domicilio a estos efectos en, en representación, como Vicepresidenta, de la Asociación Plataforma Ciudadana Escorialense, constituida.....

EXPONE

I.- Que en el BOCM nº 303 de fecha 22 de diciembre de 2009 aparece publicado el anuncio de sometimiento a información pública de la Modificación Puntual nº 14 de las NNS de San Lorenzo de El Escorial.

II.- Que considerando que dicha Modificación Puntual no se ajusta a Derecho y es contraria a los intereses sociales, culturales y urbanísticos del municipio, formula, dentro del plazo concedido al efecto, las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Con fecha 13 de junio de 2008 el Ayuntamiento aprobó inicialmente una Modificación Puntual cuyo alcance y contenido era prácticamente igual a la ahora sometida a información pública. La única diferencia consiste en que entonces se planteaba la construcción de 44 viviendas sobre una superficie de 3.840 m² y ahora el número se ha reducido a 36 sobre una superficie de 3.224,22 m².

Presentadas diversas alegaciones en contra de dicha Modificación, entre otras por la Comunidad de Propietarios “Los Alamillos de Abantos”, el Ayuntamiento, en su escrito de contestación, del cual se adjunta fotocopia, manifestó su intención de renunciar a la misma.

Sorprendentemente, seis meses después y estando en tramitación el Avance del Plan General, el Ayuntamiento vuelve a aprobar una Modificación Puntual que, como se ha dicho más arriba, tiene básicamente el mismo contenido y plantea los mismos problemas e inconvenientes.

SEGUNDA.- Cuando se aprobó la primera versión de la MP, estaba vigente un convenio firmado por el Ayuntamiento con la Congregación Hermanas

Carmelitas de la Caridad por el que, a cambio de la calificación como residencial de parte del suelo propiedad de la Congregación y su obtención por parte del Ayuntamiento, ésta obtenía un determinado precio que le permitiría construir, en el resto de la finca de su propiedad, una residencia comunitaria.

Si bien este convenio, según manifestaciones del propio el Ayuntamiento no está ya en vigor, no por ello ha dejado de buscarse el mismo fin: el cambio de calificación de parte del suelo, que pasaría de equipamiento privado a residencial.

Esta MP, en unión de las otras dos actualmente en tramitación, que se refieren respectivamente a la creación de una nueva clave para las VPO y a la inclusión del uso Residencia comunitaria como un tipo de equipamiento, permitiría, caso de prosperar, dar vía libre a la idea recogida en el convenio

Se afirma que ahora la edificabilidad disminuye, pero es obvio que el valor de la edificabilidad en vivienda que ahora se plantea es infinitamente superior a la edificabilidad anterior en equipamiento. Hay aquí una “recalificación” que genera una plusvalía importante. ¿Para quién? ¿Para el propietario del terreno afectado, esto es, para las Carmelitas? ¿Para el Ayuntamiento? Asunto espinoso sobre el que una vez más el Ayuntamiento obvia cualquier explicación.

En todo caso, la preexistencia de un convenio basado en una Modificación prácticamente idéntica a la actual, y al que ninguna referencia se hace ahora, vicia de nulidad el presente expediente.

TERCERA.- La parcela afectada por el presente expediente está incluida en el ámbito del denominado Plan Especial de Reforma Interior de la Colonia Histórica de Abantos –Romeral Sur, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la CAM el 11 de noviembre de 2002.

La MP planteada por el Ayuntamiento ignora las determinaciones del PERI ya que ni la tipología edificatoria responde a la establecida en el mismo, unifamiliar aislada, ni el uso propugnado se encuentra entre los autorizados, vivienda unifamiliar y residencia comunitaria.

Asimismo, la parcela forma parte del ámbito del BIC de la Cerca Histórica de Felipe II, y está situada a escasos 15 mts de la denominada “Casa de la Campaña”, actual sede de la Universidad Maria Cristina. Se trata, por tanto, de un emplazamiento de singular importancia, por su proximidad a los edificios anexos al Monasterio, siendo el impacto visual que la construcción de las viviendas produciría totalmente incompatible con la protección que éste requiere.

Pero además, la parcela está incluida en el entorno de protección del Conjunto Histórico del BIC Monasterio, declarado Patrimonio de la Humanidad en 1984.

Por último, el recientemente aprobado PORN de la Sierra de Guadarrama, incluye en su ámbito todo el territorio delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II, con lo que la parcela queda afectada por las determinaciones de este.

Nada se dice en los informes del técnico y secretario municipal respecto a la pertenencia de la parcela a los citados BICs o al PORN. Y respecto al PERI, al parecer se justifica su cumplimiento ya que *“la tipología edificatoria resultante es similar a la del entorno inmediato de la parcela”*. Resulta así que un bloque de viviendas de, al menos, baja más dos plantas es “similar” a una edificación unifamiliar.

CUARTA.- El Ayuntamiento plantea esta MP como de interés social, lo que unido a la superficie afectada, inferior a 10.000 m², permite su tramitación por la “vía rápida”, al amparo del Decreto 92/2008.

No se discute que la creación de VPO sea una necesidad social que, al parecer, ha sido ignorada hasta la fecha por nuestros regidores. ¿Cuántas VPO se han construido en los últimos 10 años en San Lorenzo? Según nuestros datos no alcanzan a las 40. Y lo único cierto de todo este asunto es que existe una gran demanda en este sentido. Pero se nos plantean las siguientes dudas :

1º.- La LS de la CAM, al regular en los arts 173 y siguientes los patrimonios públicos del suelo, establece que éstos estarán integrados, entre otros, por:

c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.

A continuación, la Ley dispone que los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

“a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.”

Es innegable que en los últimos años se han producido en el municipio importantes y numerosos desarrollos urbanísticos, parte de cuyos aprovechamientos urbanísticos ha pasado, por imperativo legal, al patrimonio del Ayuntamiento.

¿Cómo es posible afirmar, para justificar la necesidad de la MP, que el Ayuntamiento no dispone de suelo vacante para localizar este tipo de viviendas? ¿Dónde están los aprovechamientos urbanísticos que hubiera debido recibir y que permitirían la construcción de las viviendas públicas necesarias para cubrir la demanda existente?

2º.- Desde el año 2001, en que entró en vigor la Ley del suelo de la CAM, por imperativo del art 38, el 50% de las viviendas que se edifiquen en suelo urbanizable sectorizado (aplicable al suelo apto para urbanizar en aplicación de la Disposición Transitoria Primera) deberán destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

¿En cuantos de los nuevos desarrollos se ha aplicado esta determinación?

3º.- El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación del año 2008 junto con las nuevas medidas contempladas en el Real Decreto 1961/2009 arbitran un procedimiento para que *"las viviendas que no absorbe el mercado libre puedan ser ofrecidas, en venta o en arrendamientos protegidos, a los ciudadanos que no pueden adquirirlas como viviendas libres"*.

¿Cuántas viviendas terminadas o en construcción han quedado sin vender por culpa de la crisis? ¿Por qué no toma el Ayuntamiento la medida puesta en práctica en otros municipios de negociar con los promotores y reconvertir viviendas libres en VPO?

4º.- ¿Por qué, usando su medio habitual de manejar el urbanismo (17 Modificaciones Puntuales, tres de las cuales se plantean estando en tramitación el Avance del Plan General), no tramita una MP para calificar suelo residencial con destino a VPO y respeta algo de valor de lo poco que sobrevive en el casco urbano?

No es cierta la afirmación de que la MP no afecta al medio ambiente como tampoco es cierto que se respeten las determinaciones del PERI Abantos-Romeral Sur.

Se echa en falta, por otro lado, en los informes del arquitecto y secretario municipal, alguna referencia a su pertenencia a los BIC de la Cerca Felipe II y del Conjunto Histórico del Monasterio.

5º.- Se tienen noticias e la existencia de un solar propiedad del Ayuntamiento en la calle Residencia de esta localidad. ¿No sería posible ubicar en él las VPO demandadas?

QUINTA.- El Ayuntamiento incurre en contradicción cuando afirma en el documento sometido a información pública que "Se hace un estudio del

equipamiento escolar en el municipio, justificándose como innecesaria la permanencia del uso equipamiento escolar que se había concretado en las NNSS de la porción de parcela objeto de la modificación, pudiéndose utilizar para cubrir otras necesidades como es el caso de la localización de suelo de uso residencial con destino a viviendas de protección pública”.

La Modificación Puntual nº 17, referente a la calificación genérica de los equipamientos reconoce que es necesario calificar suelo dotacional al menos para dos escuelas infantiles del Primer Ciclo. Igualmente, el Avance del Plan General en tramitación constata la existencia de déficits de plazas tanto el primer Ciclo como en Bachillerato y FP.

En la MP 14 se reconoce que se necesitan equipamientos educativos en la etapa no obligatoria, de 0 a 3 años.

Este Ayuntamiento valora igual la oferta educativa pública que la privada, cuando dice que la oferta existente en el municipio para la educación de primer ciclo de 0 a 3 años es de 500 plazas, sumando las plazas públicas (Monte Abantos y Trébol) a las privadas (Casa cuna de Leucas). Y por tanto no se plantea dar cobertura a las necesidades reales del municipio, porque delega parte de la escolarización infantil en la capacidad adquisitiva de los padres.

¿Qué sentido tiene descalificar un suelo destinado a equipamiento escolar cuando se está reconociendo la carencia del municipio en este aspecto?

SEXTA.- Se afirma en el proyecto presentado que la nueva ordenación afectará únicamente a seis árboles. Pero nada se dice del impacto que la construcción de las viviendas va a tener sobre los restantes. Tanto las cimentaciones de los edificios como la proximidad de estos con las copas de los árboles, disminuyendo su zona de aireación, van a afectar de forma inevitable a la importante masa arbórea existente con ejemplares de gran tamaño y antigüedad.

Y la influencia será mucho mayor porque la construcción de un edificio de esta envergadura conlleva una modificación y ocupación sustancial del territorio, variando las condiciones de aireación, soleamiento, distribución de aguas y drenajes. Y los movimientos de maquinaria inherentes a la obra que apelmazan el terreno, dañarán de forma irreversible la estructura el suelo, no solo de esta zona, sino también la del parque publico contiguo. Parte de la vegetación de este parque también se va a ver seriamente afectada por la penumbra arrojada por el nuevo edificio.

El levantamiento de elementos verticales y volumétricos de obra en un jardín de esta naturaleza, aledaño a edificios histórico y muy cercano al propio Monasterio, causa un daño irreparable a todo el conjunto histórico y al propio

Jardín ya que, aparte de la ocupación del terreno, rompe las perspectivas y circulaciones y con ello sus valores paisajísticos y los condicionantes generales del lugar.

La carta remitida por la Dña. Esperanza Aguirre, Presidenta de la CAM al presidente de la Plataforma Ciudadana Escorialense afirma *“desde el Gobierno Regional estamos impulsando un modelo urbanístico que antepone la defensa del medio ambiente a todos los demás criterios y, por ello, cualquier modificación del planeamiento se adaptará a esta exigencia”*.

Mal cuadra esta afirmación con la pretensión de eliminar seis árboles, alguno de ellos de porte considerable, poniendo en riesgo los restantes y todo ello, en un jardín consolidado en pleno casco urbano.

SÉPTIMA.- Con fecha 2 de marzo de 200, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, emitió informe en el que, si bien informa favorablemente la MP entonces en tramitación, decía textualmente:

“Los terrenos que ocupan dicha Modificación Puntual se sitúan en una zona de alto potencial arqueológico del municipio de San Lorenzo de El Escorial. Concretamente, la parcela en cuestión podría estar afectada por las antiguas traídas de agua al Monasterio desde el embalse de El Romeral. Dado que en parcelas próximas se ha constatado la existencia de canalizaciones y arquillas correspondientes al Canal de El Escorial o Viaje Grande, podrían existir elementos relacionados con dicha infraestructura y su red de conducciones secundarias del siglo XVI, así como restos vinculados ala construcción del propio Monasterio”.

A continuación, prescribe la realización de un estudio histórico/documental de archivo tanto de la evolución de los terrenos afectados como del Canal de El Escorial, estudio que, caso de haberse realizado, no obra entre la documentación sometida a información pública.

OCTAVA.- Se halla en tramitación una Modificación Puntual para la creación de una nueva Ordenanza clave 9, para Vivienda de Protección Oficial, que permite, como usos complementarios, el comercial en categorías 1 y 2 y el dotacional, categoría 1.

De implantarse alguno de ellos, el impacto en el tráfico y la movilidad sería considerable.

CONCLUSIONES: De todo lo anterior, se desprende lo siguiente:

1º.- Se trata de una parcela sumamente sensible, tanto por formar parte de distintos BICs, como por sus características medioambientales y patrimoniales.

2º.- Hay terreno en el municipio capaz de albergar un número de VPO al menos igual al que se pretende implantar en ella.

3º.- Existen vías alternativas (transformación de viviendas libres en VPO, acuerdos con los promotores, etc) para lograr el objetivo que se persigue.

4º.- No es posible la tramitación de la MP conforma a lo dispuesto en el Decreto 92/2008 por tener una incidencia negativa en el medio ambiente y la movilidad.

5º.- La preexistencia del convenio o contrato de compraventa con las Hermanas Carmelitas vicia de nulidad la MP.

Como documentos anexos al presente documento se adjuntan los siguientes:

1º.- Plano superpuesto del área de movimiento de la edificación sobre la vegetación y arbolado existente.

2º.- Plano de situación de la parcela en el ámbito del BIC del Conjunto Histórico del Monasterio.

3º.- Informe relativo a la vegetación y arbolado existente en el Jardín y la repercusión de las obras sobre los mismos.

Por todo lo anterior,

SOLICITAMOS la retirada de la Modificación Puntual sometida a información pública por ser innecesaria y contraria a los intereses urbanísticos del municipio.

San Lorenzo de El Escorial, a 22 de enero de 2010