

ASUNTO: ALEGACIONES AL PROYECTO DE SECTORIZACIÓN DEL UZ4 “CARRETERA M-501” EN VILLAVICIOSA DE ODÓN

Juan Carlos Rodríguez Pérez con [REDACTED], presidente de la asociación Villaviciosa Ecológica/ Ecologistas en Acción de Villaviciosa de Odón con el número 11796 del registro de asociaciones y CIF G80320443, miembro de pleno derecho de la Federación Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid y con domicilio a efectos de notificación en calle [REDACTED] **MANIFIESTA:**

- Que el pasado día 26 de octubre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón aprobó por mayoría el avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-501” a propuesta de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación de dicho Sector.
- Que, en cumplimiento de la normativa vigente, dicha aprobación fue publicada en el BOCM el día 11 de noviembre de 2020.
- Que en la mencionada publicación se habilitaba un plazo de 30 días hábiles a partir del día siguiente de la publicación para formular las alegaciones oportunas al mencionado proyecto.

Por ello, mediante este escrito presenta alegaciones al Plan de Sectorización del sector UZ4–carretera M501 del PGOU de Villaviciosa de Odón, atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES

El proyecto de Avance del Plan de Sectorización del UZ-4, atañe a un sector de suelo urbanizable no programado, incluido en el PGOU de Villaviciosa de Odón aprobado por la Comunidad de Madrid en julio de 1999. Entre los años 1995 y 1999, simultáneamente a la revisión del PGOU por parte del Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid promovió dos iniciativas de gran envergadura e impacto sobre Villaviciosa: el desdoblamiento de la carretera M-511 (actualmente M-501) y la tramitación de la declaración de Parque Regional de una amplia zona de Villaviciosa que, junto a las de otros municipios colindantes, configura el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

La superposición de estos procesos originó que gran parte de Villaviciosa de Odón, así como varios de los sectores a desarrollar, quedase como una isla dentro del Parque Regional, tal y como se recoge expresamente tanto en la documentación de la Comunidad de Madrid como del MAPAMA. Dicha información se recoge también en la documentación del Documento Inicial Estratégico aportado por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación.

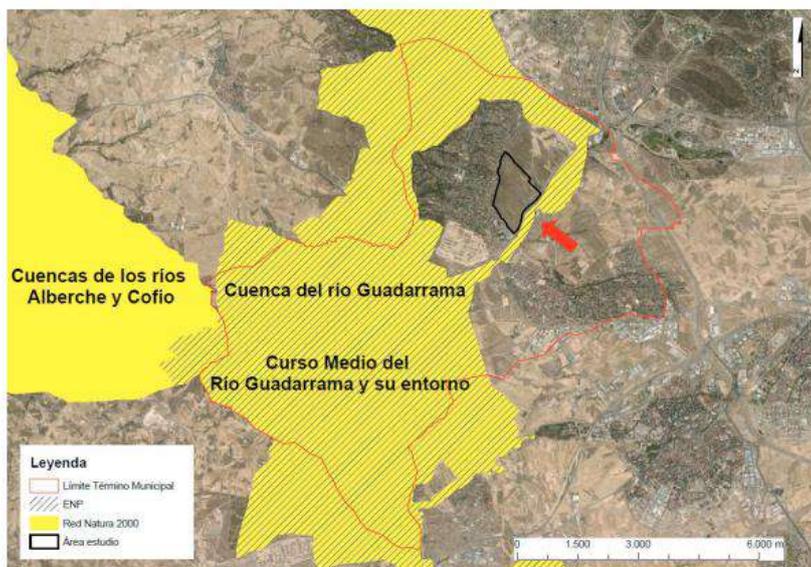
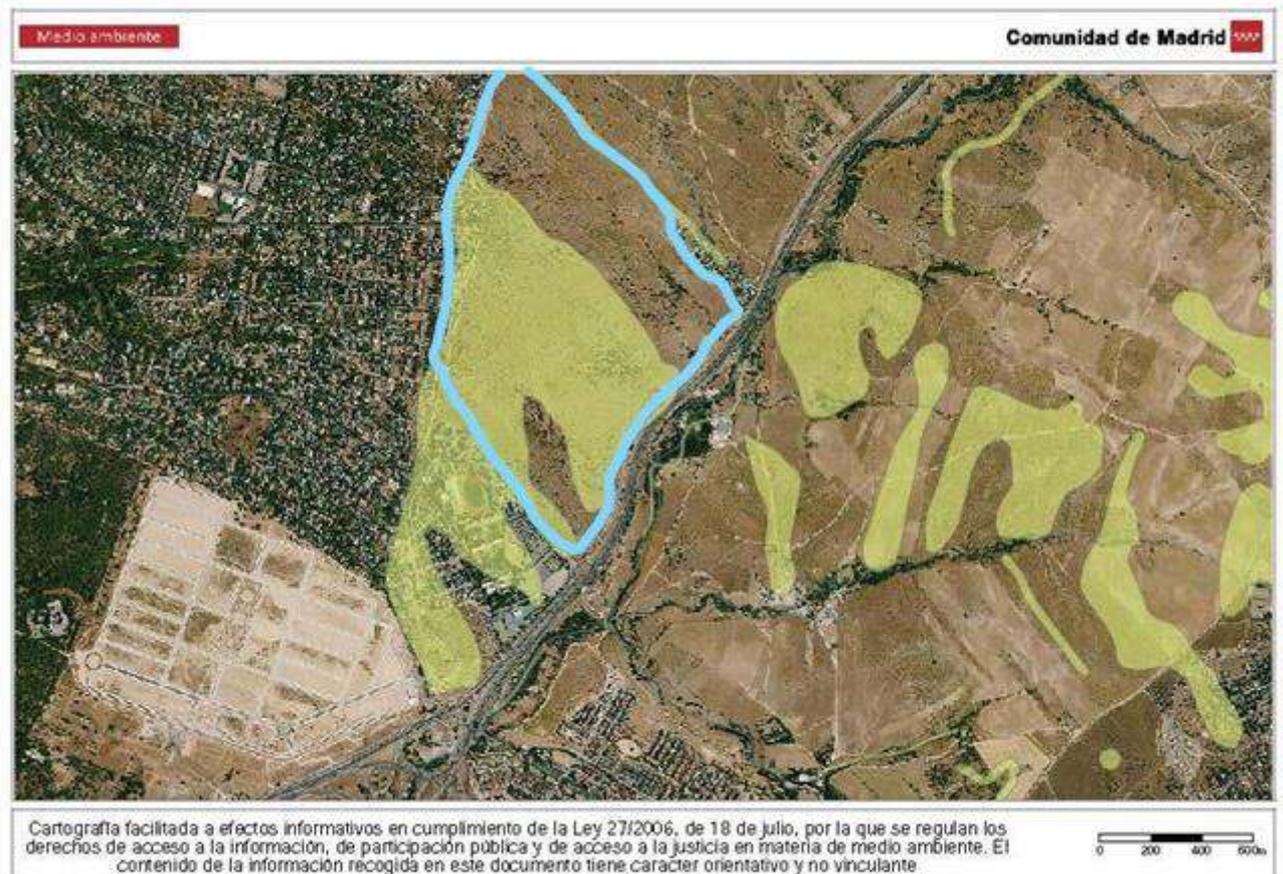


Figura 9. Áreas Protegidas (ENP y Red Natura 2000). Fuente: Elaboración propia partir de información del MAPAMA

El desdoblamiento de la M-511 (la actual autovía M-501) se convirtió en una gran cicatriz sobre el territorio que afectó gravemente a algunos de los valores medioambientales y vías pecuarias de la zona a la vez que se constituyó en una barrera entre distintas zonas del municipio. La

consecuencia de esta situación es que, en Villaviciosa, es imposible actuar sobre la M-501 y sus zonas limítrofes, como en el caso del UZ-4, sin afectar al Parque Regional ya que existe una interconexión y paso de fauna entre la zona a desarrollar y dicho Parque. Adicionalmente hay que resaltar que el desdoblamiento de la mencionada carretera destruyó una depuradora existente en la zona y que, desde hace más de veinte años, se están vertiendo aguas residuales al Parque Regional.

Es muy importante destacar que la zona sobre la que se pretende actuar constituye, en su mayor parte, **un hábitat de interés comunitario, en concreto el 6220**. Este extremo está completamente documentado en la cartografía de la Comunidad de Madrid como se puede comprobar en la imagen adjunta sacada de dicha cartografía.



La vegetación predominante en la zona es la propia de la dehesa con predominancia en la mayor parte de las zonas del *Quercus Ilex*.

Por todo lo expuesto, por la información contenida en el Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-501” y atendiendo a los distintos elementos a evaluar, presenta las siguientes

ALEGACIONES

1. Objetivos del PGOU y vigencia de los mismos.

Han pasado veinte años desde la aprobación del PGOU de Villaviciosa y muchas cosas han cambiado desde entonces. En concreto, de acuerdo con los objetivos marcados en el mismo, el sector de suelo no programado denominado UZ-4 se identificaba como una bolsa de suelo para una posible ampliación de la Universidad Europea de Villaviciosa de Odón como así consta en la modificación puntual de PGOU acordada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2002 para el desarrollo del UZ-4 en suelo urbanizable no programado (actualmente no sectorizado):

| | |
|----------------------|--|
| 8.- Objetivos | -Ampliación del campus de la Universidad -Obtención de suelo destinado a redes públicas, infraestructuras, equipamientos comunitarios. -Creación de una unidad residencial cuya ordenación permita el acceso a la urbanización El Bosque |
|----------------------|--|

En aquel momento, la Universidad Europea – cuya andadura había empezado en 1995 - estaba en manos de un número reducido de inversores españoles y no estaban totalmente definidos ni el modelo educativo ni de negocio. Ésta era propietaria además de una gran extensión de suelo colindante con las instalaciones actuales suficiente para futuras ampliaciones.

Unos años más tarde, los propietarios vendieron sus acciones al grupo Laureate Education – empresa dedicada a la educación superior privada – que definió tanto el modelo educativo como los recursos necesarios para ponerlo en práctica. Así se acometieron varias de las obras de los edificios existentes en el Campus de Villaviciosa, algunos de ellos actualmente infrautilizados, y se diseñó el conjunto de las instalaciones, definiendo completamente sus necesidades y su modelo de negocio.

Durante las dos décadas transcurridas, la Universidad no ha precisado más espacio, existiendo incluso un remanente de suelo y edificios ya construidos en el campus actual. Aunque no existen perspectivas ni necesidad de ampliaciones en la Universidad Europea, si esta necesidad se presentara existen tres sectores programados en Villaviciosa – los denominados UZ-5, UZ-6 y UZ-7 próximos a la Universidad – que satisfacerían sobradamente las posibles demandas de espacio.

En diciembre de 2018, el Grupo Laureate vendió el negocio al Grupo de Inversión PERMIRA, fondo de capital-riesgo, por 770 millones de euros. Por las características del modelo de negocio de estas empresas es previsible que se concentren en incrementar la rentabilidad de la empresa sin modificar sustancialmente el modelo educativo existente ni los recursos precisos para su desarrollo.

El segundo objetivo, la obtención de suelo destinado a redes públicas, infraestructuras y equipamientos comunitarios, venía marcado por el paso de las líneas de alta tensión por el sector pero sin ninguna concreción sobre el resto de elementos tal y como figura expresamente en la memoria del P.G.O.U en el artículo 2.4 del Capítulo 2 (“El Sector UZ.4 - cuyas condiciones exactas de desarrollo quedarán definidas previa Evaluación de Impacto Ambiental - y los Sistemas Generales adscritos a aquel, constituyen otra Área de Reparto, obteniendo los titulares de suelo su compensación mediante la apropiación del 90 % del Aprovechamiento Tipo de esta Área de Reparto”).

La creación de la unidad residencial se pretende como posibilitadora de un nuevo acceso a la Urbanización El Bosque. Es decir, no se establece como una necesidad de desarrollo del municipio sino como un simple medio para conseguir unos mejores accesos para una de las urbanizaciones.

La conclusión es que resulta ilógico desarrollar todo un sector de casi 130 Ha para poder realizar estos accesos, máxime cuando existen actualmente alternativas que podrían realizarse por suelo público que conseguirían este objetivo a un coste medioambiental, social y económico notablemente inferior.

Como resumen, dada la pérdida de vigencia de los objetivos marcados en el PGOU, solicita la retirada del proyecto y que el suelo se mantenga como no urbano.

2. Ocupación eficiente de suelo.

Uno de los principales problemas a los que se enfrenta nuestro planeta en general y nuestro país en particular es la pérdida de hábitats y la consiguiente desaparición de numerosas especies. Es por tanto imprescindible que la modificación a uso urbano del suelo no urbano, se realice con una ocupación eficiente del mismo.

Existen numerosas discusiones desde el punto de vista urbanístico sobre la densidad más adecuada para un modelo urbano eficiente y sostenible. Algunos autores hablan de densidad de viviendas y otros de densidad de habitantes.

En el caso del UZ-4, los promotores del sector indican que el número de viviendas en él sería de unas 1000 que albergarían a unos 2.200 vecinos. El sector contempla una zona dotacional y otra de actividades terciarias que diferentes cálculos – particularmente en el estudio de sostenibilidad económica – evalúan en unos 2.100 habitantes adicionales. Es decir, estaríamos hablando de casi 4.400 habitantes entre los vecinos de hecho y los equivalentes. Por analogía, la densidad de viviendas sería aproximadamente el doble de las que corresponde únicamente a la zona residencial. **De acuerdo con estas premisas, la densidad de viviendas por hectárea – entre virtuales y reales- sería de alrededor de 16 en tanto que la densidad de habitantes por hectárea sería de unos 35. Es obvio que ambos parámetros están muy lejanos a los actuales rangos considerados como eficientes y sostenibles. Como ejemplo, una zona como Aravaca en los últimos años ya ha incrementado su densidad desde las 13 a las 27 viviendas por hectárea con el fin de acercarse a parámetros de sostenibilidad.**

De acuerdo con lo anterior, solicita la retirada del proyecto por su uso ineficiente del suelo y que este se mantenga como no urbano.

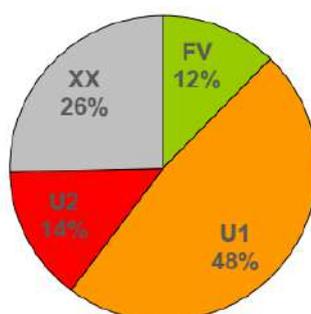
3. Impacto medioambiental

Como se indica en los antecedentes, el suelo sobre el que se pretende actuar mantiene altos valores ambientales: está conexo al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, una zona de máxima protección, **alberga en la mayor parte de su superficie uno de los hábitats de interés comunitario prioritario denominado 6220**, tiene un bosque de encinas que ocupa más del 30% de su extensión y está afectado por zonas de dominio público hidráulico y su vegetación de ribera. Estos valores son reconocidos en el propio Avance y se admite que “estos hábitats en su mayor parte están protegidos en la Comunidad de Madrid”,

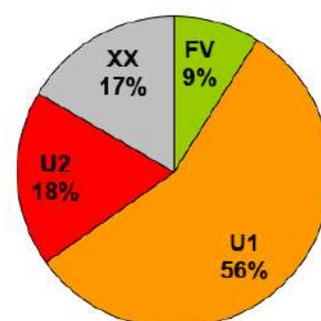
En lo que respecta a la protección del hábitat 6220, presente en casi un 70% de la superficie del UZ4, existe una clara legislación internacional asumida por nuestro país y recogida en la directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-1992-81200>)

- Según el apartado d) del artículo 1, *los «tipos de hábitats naturales prioritarios»: son tipos de hábitats naturales amenazados de desaparición presentes en el territorio contemplado cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Comunidad habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en el territorio contemplado»*
- En el artículo 4.4 indica que “una vez elegido un lugar de importancia comunitaria con arreglo al procedimiento dispuesto en el apartado 2, el Estado miembro del que se trate **dará a dicho lugar la designación de zona especial de conservación lo antes posible** y como máximo en un plazo de seis años, **fijando las prioridades en función de la importancia de los lugares el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable.**
- En el artículo 6.4 se explicita que “**cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos,** se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, **las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.”**
- Según el último informe del Estado Español a la UE (Informe sobre la aplicación de la Directiva Hábitats en España 2013-2018 en el último sexenio) se ha producido una degradación del estado de los hábitats de interés comunitario:
https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/red-natura-2000/rn_cons_seguintimiento_Art17_inf_2013_2018.aspx

2007-2012



2013-2018



*FV: Favorable, U1: desfavorable-Inadecuado, U2: Desfavorable-malo; XX: desconocido

Algunos de ellos están en peligro de extinción y muchos otros protegidos por normativas tanto nacionales como internacionales. La afección sobre este espacio supondría su desaparición de este territorio y, en consecuencia, la disminución de su hábitat.

Respecto al arbolado, el proyecto contempla la construcción de las viviendas en la zona norte, la zona más alta del sector (“donde hay mejores vistas”) y donde hay una concentración mayor de encinas. **El desarrollo del proyecto implicaría la tala de cientos de ellas en una zona donde el bosque mediterráneo está en plena recuperación.**

Finalmente hay que considerar el aspecto del impacto sobre el acceso a la M-501 por medio de los nuevos accesos previstos. En concreto, en dirección hacia Madrid, el proyecto – más aún con la solución de salida trompeta planteada - conllevaría una gran afectación en una amplia zona en un área de máxima protección del Parque Regional.

En consecuencia, por su más que probable vulneración de la legislación ambiental y por su evidente impacto ambiental negativo, solicita la retirada del proyecto, así como la incorporación del suelo en cuestión a la zona de protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Villaviciosa de Odón, 28 de diciembre de 2020