

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular  
Comunidad de Madrid  
C/ Alcalá 16  
28014 Madrid  
Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad  
Ayuntamiento de Madrid  
Calle Montalbán 1  
28014 Madrid

**Número de expediente: 135-2024-00406**

**Asunto: Sugerencias al documento en fase de consulta de la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03 - Nueva Centralidad del Este**

D. Jorge Nacarino Morales, mayor de edad, vecino/a de Madrid, con DNI ....., en su calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con domicilio social en Madrid en el número 24 - 1º de la calle San Cosme y San Damián, código postal 28012, comparece y, como mejor proceda,

### **EXPONE:**

Ante la publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid del Documento en fase de consulta a los efectos de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03 - Nueva Centralidad del Este y de los suelos procedentes del municipio de Coslada como consecuencia de la alteración de términos municipales Decreto 179/2002 en el término municipal de Madrid (SIA 25/133), dentro del plazo preceptivo presenta este **escrito de sugerencias** al documento arriba mencionado.

Pese a tratarse de un trámite de Consulta a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, y a no haber sido notificada la consulta a LA FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID, considera a dicha federación como parte interesada, al constar en sus estatutos como finalidad la preservación del hábitat y la defensa del medio ambiente urbano y el espacio natural en todos sus aspectos, en virtud de las disposiciones del Convenio de Aarhus sobre participación pública durante la fase de elaboración de disposiciones reglamentarias o instrumentos normativos.

#### **1. Objeto del escrito**

En el trámite de consulta e información pública asociado al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual vinculada al desarrollo del ámbito UNP 04.03 – Nueva Centralidad del Este y suelos procedentes de Coslada (SIA 25/133), se formulan las presentes **sugerencias** con un claro **objetivo**:

*Que la modificación puntual oriente una decisión estratégica de preservación: proteger el conjunto del ámbito UNP 04.03 (incluida la superficie procedente de Coslada) frente a su urbanización, configurándolo como gran espacio natural metropolitano —“Casa de Campo del Este”—, evitando su transformación en un parque urbano convencional o en una pieza subordinada a una operación inmobiliaria.*

#### **CONSIDERACIONES TÉCNICAS, URBANÍSTICAS Y JURÍDICAS**

**2. Situación urbanística: ausencia de “derecho a urbanizar” y capacidad plena para elegir la alternativa de conservación**

El UNP 04.03 se sitúa en una fase **preliminar** del proceso urbanístico. Su régimen (urbanizable no programado / no sectorizado) implica que **no existe desarrollo automático** ni consolidación de derechos urbanísticos ejecutivos sin los instrumentos previos correspondientes (sectorización y ordenación de detalle, con su evaluación ambiental y sectorial). En términos prácticos: **aún estamos a tiempo** de tomar una decisión correcta desde la planificación estratégica.

Esto es especialmente relevante en un ámbito que arrastra condicionantes históricos (operaciones fallidas del pasado) y modificaciones territoriales (incorporación de suelos procedentes de Coslada), que obligan a reconsiderar la lógica del desarrollo bajo el prisma actual: **emergencia climática, pérdida acelerada de biodiversidad, déficit de grandes espacios naturales en el Este y necesidad de infraestructura verde y azul funcional**.

**Conclusión:** no estamos ante “un plan que sólo admite matices”; estamos ante un ámbito donde la evaluación ambiental estratégica debe poder comparar alternativas reales y escoger la más sostenible, aunque implique **no urbanizar**.

### **3. Valor ambiental y metropolitano: oportunidad única para un gran espacio natural continuo en el Este**

Las Lagunas de Ambroz y su entorno no son una “zona verde” intercambiable: constituyen un enclave con biodiversidad singular y una funcionalidad ecosistémica ligada al régimen hídrico y al paisaje del Este. En una ciudad donde los grandes espacios naturales se concentran históricamente en otras áreas, la preservación de este ámbito representa una oportunidad estratégica para equilibrar territorialmente el acceso a naturaleza urbana de calidad.

Convertir el ámbito en un desarrollo residencial-terciario “con parque” incorporado supondría, en la práctica, **fragmentación, efecto borde, presión humana intensa, contaminación difusa, artificialización del suelo y alteración hidrológica**, es decir: el camino más corto hacia la degradación del sistema, cuando no su desaparición.

**Casa de Campo del Este** significa lo contrario: **un espacio natural continuo, no urbanizado**, con conectividad ecológica y gestión orientada a conservación y educación ambiental, no a explotación urbanística.

### **4. La cuestión hídrica obliga a máxima prudencia: origen freático y necesidad de coordinación con el organismo de cuenca**

La documentación expuesta (y los estudios existentes) apuntan a que el sistema lagunar tiene un funcionamiento vinculado al **acuífero** (origen freático), con implicaciones evidentes en materia de aguas y en el dominio público hidráulico, así como en el reparto competencial.

**Implicación inevitable:** antes de autorizar cambios de planeamiento que acerquen urbanización, grandes viales o volúmenes edificatorios, la Administración debe aplicar un **principio de cautela reforzado**: informes sectoriales pertinentes, coordinación efectiva con el organismo de cuenca cuando proceda y evaluación ambiental estratégica que trate el régimen hídrico como condicionante estructural, no como un detalle del proyecto.

### **5. La cuestión de la vivienda**

En la documentación de la Modificación Puntual se asume la tesis de que el problema del acceso a la vivienda en Madrid es el resultante de una oferta escasa de viviendas, sin considerar otros factores como el número de viviendas vacías en la ciudad, la propia especulación inmobiliaria -ligada al sector turístico y de la construcción-, la deficiente regulación y la ausencia de políticas decididas de vivienda pública que cubran las necesidades de las personas con rentas bajas y medias o lo que viene a ser lo mismo a nuestro juicio, por qué seguir insistiendo en el mismo modelo de política de vivienda que ha resultado fallido década tras década en Madrid.

Además, las proyecciones demográficas y de futura demanda de vivienda parten de la premisa de un crecimiento poblacional ilimitado para Madrid, ignorando los escenarios de crisis climática y ecológica en que nos encontramos o potenciales crisis económicas tan recurrentes en lo que llevamos de siglo.

Madrid, con su área metropolitana, es ya una megalópolis que absorbe infinidad de recursos de otros territorios y genera enormes cantidades de residuos. Sin embargo, lejos de promover un

reequilibrio territorial, se plantea que la ciudad y la región sigan aumentando indefinidamente su población, atrayendo más turismo e inversiones, ampliando sus infraestructuras y profundizando en su insostenibilidad estructural con la urbanización de absolutamente todo el terreno disponible. Hay que resaltar que **todos los terrenos libres de la zona sureste del municipio se encuentran ya en distintas fases del proceso de urbanización con más de 250.000 nuevas viviendas proyectadas.**

#### **6. Coherencia con el propio PEM: si el plan dice “preservar”, hay que hacerlo verdad en la ordenación del UNP 04.03**

El PEM menciona las Lagunas de Ambroz dentro de la infraestructura azul y reconoce la necesidad de **preservar espacios de alto valor y amortiguar la presión urbana.** Esa orientación, para ser creíble, debe traducirse en una determinación estratégica: **en este ámbito concreto, preservar significa no urbanizar.**

#### **SUGERENCIAS Y PROPUESTAS CONCRETAS**

#### **7. Decisión estratégica principal: preservación integral del UNP 04.03 como “Casa de Campo del Este”**

Se propone que la tramitación asociada a la modificación puntual asuman como **alternativa preferente:**

1. **Preservar la totalidad del ámbito UNP 04.03, incluyendo los suelos procedentes de Coslada, como espacio natural continuo no urbanizado,** articulado como infraestructura verde y azul metropolitana.
2. Declarar el ámbito como **pieza estratégica de adaptación climática y biodiversidad** (captura de carbono, regulación térmica, infiltración, conectividad ecológica, refugio de avifauna y hábitats).
3. Diseñar una gestión compatible con conservación: restauración ecológica, accesos regulados, educación ambiental, vigilancia y mantenimiento, evitando la “parquización dura” y los usos incompatibles.

Esta propuesta no es una consigna: es la **traducción operativa** del principio de prevención y de la lógica de infraestructura verde y azul que el propio PEM, también en consulta para evaluación ambiental estratégica, enuncia.

#### **8. Traducción urbanística: cambio de clasificación/calificación a suelo protegido para TODO el ámbito**

Para que la protección no dependa de futuras decisiones discrecionales, se solicita activar un **blindaje urbanístico integral**, no parcial:

- En el marco municipal (modificación puntual / determinaciones del planeamiento): **reclasificar/calificar la totalidad del ámbito como suelo no urbanizable con protección ambiental/ecológica**, con un régimen de usos compatible con conservación (restauración, investigación, educación ambiental, itinerarios de baja intensidad, etc.).
- En paralelo, impulsar el encaje autonómico equivalente (protección a escala regional), para aportar estabilidad jurídica y evitar que el ámbito quede expuesto a vaivenes.

**Clave:** no limitar la protección al “entorno del humedal” o al “barrio sur”, porque el valor del sistema depende del **conjunto**: conectividad, hidrología, gradientes y paisajes.

#### **9. Evaluación Ambiental Estratégica: alternativas reales, jerarquizadas y comparables**

Se solicita que el Estudio Ambiental Estratégico (y el procedimiento de alcance) obligue a evaluar, al menos, estas alternativas:

- **Alternativa 0 (no urbanizar / conservación integral)** —que debe figurar como alternativa plenamente desarrollada, no como un párrafo testimonial.
- **Alternativa de preservación integral** (Casa de Campo del Este) con medidas de restauración y gestión.

- Cualquier alternativa urbanizadora (si se mantiene) sólo como contraste, explicitando impactos acumulativos y sin maquillar con “medidas correctoras” inviables.

Además, deben incorporarse expresamente:

- análisis de impactos acumulativos (tráfico, ruido, iluminación, contaminación difusa, sellado),
- evaluación hidrológica e hidrogeológica como condicionante mayor, y
- análisis de fragmentación y efecto borde.

#### **10. Coordinación interadministrativa obligatoria: Madrid–Coslada–Comunidad–CHT**

Dado el carácter intermunicipal (suelos procedentes de Coslada) y el componente hídrico, se propone:

1. **Mesa técnica interadministrativa** (Ayuntamiento de Madrid, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Coslada y organismo de cuenca) con planificación concreta de objetivos, temporalización de resultados y transparencia.
2. Incorporación de informes sectoriales y cartografía oficial sobre aguas y humedales, antes de cualquier determinación irreversible.

#### **11. Protección ambiental complementaria: figuras específicas y planes de gestión**

Sin perjuicio del blindaje urbanístico (que es la llave principal), se solicita impulsar figuras de protección ambiental que refuercen la conservación y aporten herramientas de gestión (catálogo de humedales, refugio de fauna u otras equivalentes), con plan de actuación, seguimiento y control de usos.

#### **12. Medidas cautelares inmediatas mientras se tramita el planeamiento**

Para evitar daños antes de tiempo (y “hechos consumados”), se solicita:

- Paralización y prohibición de cualquier actividad minera en el ámbito,
- moratoria o suspensión de actuaciones de transformación material relevantes en el ámbito,
- control de accesos/vertidos y medidas de vigilancia básica,
- y puesta en marcha de acciones de restauración ecológica temprana allí donde proceda.

#### **SOLICITUDES FINALES**

Por todo lo anterior, **SE SOLICITA:**

1. Que la tramitación asociada a la modificación puntual incorpore como determinación estratégica la **preservación integral del ámbito UNP 04.03** frente a su urbanización, configurándolo como **Casa de Campo del Este**: gran espacio natural continuo, no urbanizado, de infraestructura verde y azul metropolitana.
2. Que el procedimiento relativo al UNP 04.03 y suelos de Coslada (SIA 25/133) **cambie la clasificación/calificación a suelo protegido de TODO el ámbito**; reclasificar/calificar todo el ámbito como suelo no urbanizable con protección ambiental/ecológica, con un régimen de usos compatible con conservación, e impulsar en paralelo el encaje autonómico equivalente (protección a escala regional), para aportar estabilidad jurídica y evitar que el ámbito quede expuesto a vaivenes.
3. Que el órgano ambiental exija en la EAE una alternativa de conservación integral plenamente desarrollada y comparada con rigor, con **figuras de protección ambiental que refuercen la conservación**, con herramientas de gestión (catálogo de humedales, refugio de fauna u otras equivalentes) y con plan de actuación, seguimiento y control de usos.
4. Que se active coordinación interadministrativa con Coslada y el organismo de cuenca cuando proceda, con informes sectoriales previos a cualquier determinación irreversible.
5. **Aplicar medidas cautelares inmediatas mientras se tramita el planeamiento**: moratoria o suspensión de actuaciones de transformación material relevantes en el ámbito, especialmente de los movimientos de tierras en el entorno de la Laguna Grande y la

extracción de agua de la misma, así como el control de accesos/vertidos y medidas de vigilancia básica.

Estamos ante una decisión que no admite medias tintas: **si se urbaniza el ámbito, aunque sea "con parque", el sistema se pierde**. Precisamente por eso, este trámite es el momento de hacer lo que luego ya no se podrá corregir.

En **Madrid a 23 de enero de 2026**

Fdo.: Jorge Nacarino Morales - Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid.