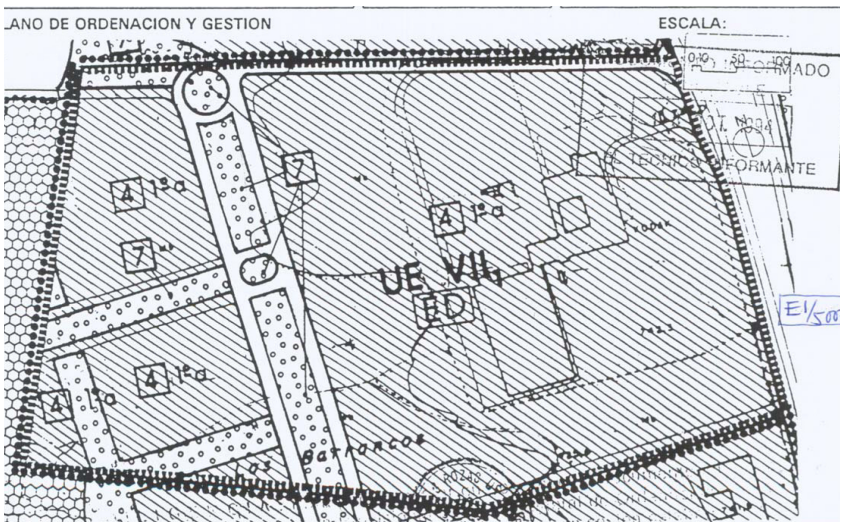
Situación legal y urbanística del ámbito de "Kodak"
Noviembre de 2017

1. *Del Plan General de 1994 a la Modificación Puntual de 2014*

La denominada "Unidad de ejecución VII-1 Kodak" es uno de los ámbitos que históricamente han presentado mayor complejidad urbanística en el municipio de Las Rozas.

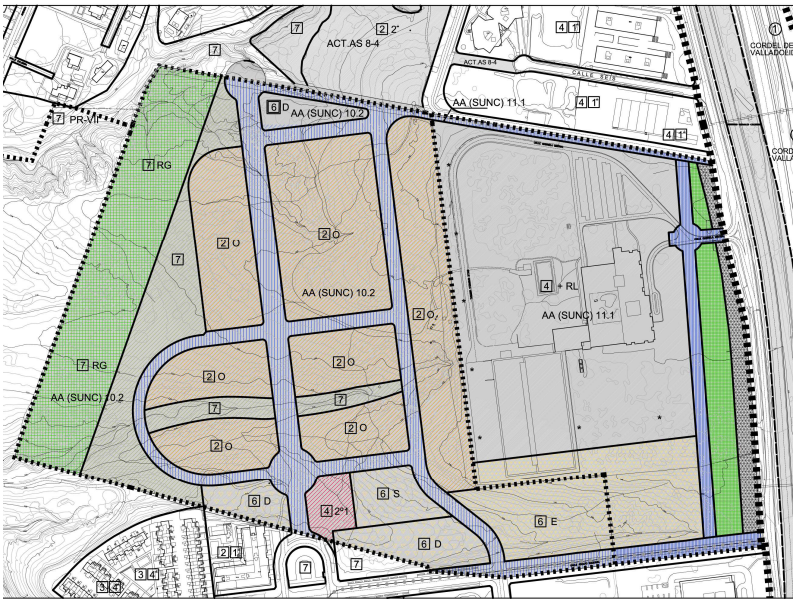
El Plan General de Ordenación Urbana vigente, de 1994, contemplaba la urbanización de las 35,5 hectáreas del Encinar para construir 290.969 metros cuadrados de terciario (oficinas).



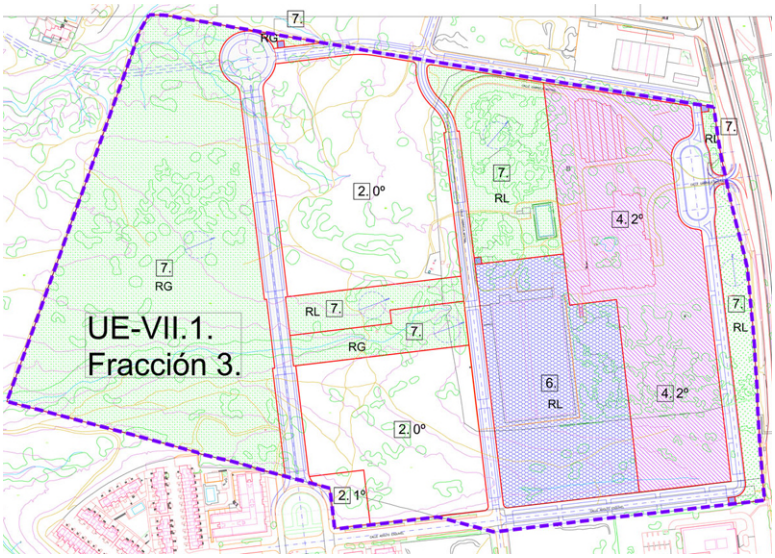
En 1995 se aprueba la Ley Forestal de la Comunidad de Madrid, que declara "Monte Preservado" todo el actual Parque Natural del Lazarejo, incluyendo una parte importante del ámbito de la Unidad de Ejecución. También se incluye parte de la zona en la Red Natura 2000. Los Equipos de Gobierno del PP niegan la aplicabilidad e ignoran estas protecciones en todos sus proyectos hasta 2014, a pesar de que durante todo el periodo la Comunidad de Madrid da la razón a las sucesivas alegaciones de IU y Ecologistas en Acción señalando estas protecciones.

Además, en esa zona se encuentran también importantes restos arqueológicos del Canal de Guadarrama, igualmente ignorado en los proyectos que presenta el PP hasta 2014.

En esta línea, ignorando la protección de los Montes Preservados y el Canal de Guadarrama, se sitúan varios proyectos del PP. En 2004 se inicia un proceso de Revisión del Plan General, que se prolonga hasta 2010 y no llega a aprobarse. En la versión de febrero de 2010 este Plan prevé la urbanización de 29,2 hectáreas (82,25%), para construir 86.992 m2 residenciales (869 viviendas) y 3.250 m2 de terciario, manteniendo al margen el edificio Kodak.

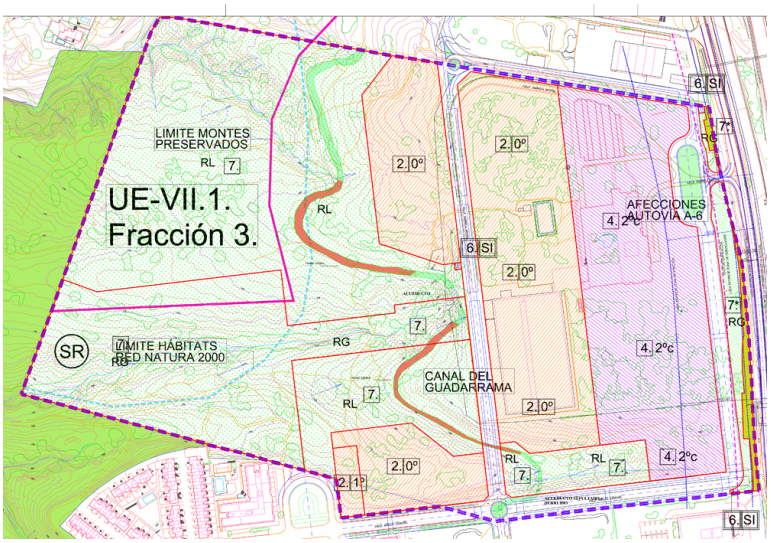


Ante el fracaso de la Revisión del Plan General, paralizada en 2010 por la Comunidad de Madrid, en diciembre de 2011 el PP apuesta por la vía de la Modificación Puntual. En la primera versión prevé la urbanización de 20 hectáreas (56% del ámbito), para construir 82.600 m2 residenciales (826 viviendas) y 55.150 m2 de terciario.



La movilización popular promovida por IU, 15-M y otras organizaciones (más de 700 alegaciones y una marcha por la zona), sumada a las alegaciones técnicas que defendían la vigencia de la protección de Montes Preservados, más la necesaria protección del Canal de Guadarrama, llevan a que en febrero de 2014 el Ayuntamiento plantee una propuesta que por primera vez respeta los Montes Preservados, la Red Natura 2000 y el Canal de Guadarrama.

Esta propuesta contempla la urbanización de 16,2 hectáreas (45,6%), para construir 81.707 m2 residenciales (720 viviendas) y 56.824 m2 de terciario. Este proyecto se aprueba definitivamente por la Comunidad de Madrid en noviembre de 2014.



2. *Consideraciones sobre la Modificación Puntual aprobada*

Esta Modificación Puntual está aprobada definitivamente, por lo que otorga unos derechos urbanísticos a la propietaria (la constructora Levitt). En caso de que el Ayuntamiento cambiara esta calificación, cabe la posibilidad de que hubiera que indemnizar a Levitt, bien económicamente, bien en forma de edificabilidad en otros terrenos. Esta última opción podría articularse con una nueva Revisión del PGOU, aprobada por el Pleno pero que no se está llevando a cabo.

En todo caso, estos derechos no eximen a Levitt del cumplimiento de la Ley de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y de lo que disponga el Catálogo de Bienes Protegidos

respecto a la protección patrimonial del edificio de Kodak, circunstancias ambas que Levitt y el Ayuntamiento conocían antes de la aprobación de la Modificación Puntual, y que de hecho habían sido reiteradamente expuestas desde 2010 en las alegaciones de IU y Ecologistas en Acción.

El Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente en julio de 2017 incumple las consideraciones legales respecto a estas dos cuestiones.

3. El Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización es el instrumento que ordena los viales, alumbrado e instalaciones urbanas. Una vez ejecutado los propietarios ya podrían pedir licencia directa para construir en las parcelas.

El Proyecto de Urbanización se aprueba inicialmente en la Junta de Gobierno Local (en este caso, se aprobó el 7 de julio de 2017), se expone a información pública (en este caso, hasta el 10 de noviembre), para que se presenten alegaciones (han presentado Contigo por Las Rozas, Vía Natura y Levitt) y se reciban informes de organismos sectoriales (pendientes de recibir). Con el contenido de estas alegaciones e informes, y los cambios que en su caso supongan en el proyecto, se procedería a aprobación definitiva en Pleno.

El Proyecto de Urbanización no puede cambiar la ordenación aprobada en el Plan General, pero sí debe cumplir lo dispuesto en la legislación.

3.1. Incumplimiento de la Ley de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid

El Proyecto de Urbanización propuesto por Levitt y aprobado inicialmente prevé la tala de 1.422 de los 1.511 árboles del ámbito. Cerca de 1.000 son los pinos que están dentro de la parcela Kodak. Todos ellos están en suelo urbano y tienen más de 10 años, por lo que es de aplicación la Ley de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

La Ley de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid establece que: 1) No se debe talar; 2) Si se tala algún árbol, tiene que justificarse para cada árbol la necesidad

de tala; 3) Si se tala, se debe trasplantar; 4) Si no se puede trasplantar, hay que plantar "un árbol adulto por cada año de vida del talado". Un cálculo conservador para estos 1.422 árboles, de entre 25 y 40 años de vida, obligaría a la plantación de entre 40.000 y 50.000 árboles adultos.

El Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente no contempla ninguna de las medidas previstas en la Ley.

3.2. Incumplimiento de la protección del "Edificio de Kodak"

El "Edificio de Kodak" se encuentra en un conjunto que comprende el edificio principal, la nave adyacente y la arboleda de más de 1.000 pinos.

En mayo de 2016, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que no daba protección alguna a este edificio. Contigo por Las Rozas y otras organizaciones presentaron alegaciones para que se incluyera. En noviembre de 2016, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad emitió un informe vinculante pidiendo que se incluyera el edificio. Está pendiente que el Ayuntamiento elabore la versión definitiva del Catálogo, recogiendo los informes y alegaciones, y la eleve a Pleno para aprobación provisional. En esa versión deberá figurar como protegido el Edificio de Kodak.

El Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente prevé la demolición de la nave posterior, además de la tala de la arboleda. El Equipo de Gobierno interpreta que sólo se debe proteger el edificio principal, pero las fuentes académicas en que se basa el informe de la Comunidad de Madrid señalan el valor patrimonial de todo el conjunto. En todo caso, la cuestión deberá resolverse con criterios patrimoniales en el Catálogo de Bienes Protegidos, no en un Proyecto de Urbanización que ya demolería una parte, haciendo imposible el cumplimiento estricto de lo estipulado en el informe de la Comunidad de Madrid.

4. Posibilidades urbanísticas de solución

Desde Contigo por Las Rozas consideramos que deben cumplirse estrictamente tanto la Ley de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid como la protección otorgada por un informe de la Comunidad de Madrid al conjunto del Edificio de Kodak. En caso contrario, podría haber responsabilidades legales para los concejales que aprobaran definitivamente el proyecto.

La solución técnica que proponga Levitt para el Proyecto de Urbanización, y para las posteriores licencias de obra de las distintas promociones, deberá en todo caso minimizar la tala, garantizar las medidas compensatorias de la Ley de Arbolado, y respetar la protección del edificio de Kodak. El Ayuntamiento no puede aprobar ningún proyecto o licencia que incumpla estas premisas legales, exponiéndose a las responsabilidades legales antes citadas.

El problema técnico que "aparece" ahora viene de una realidad conocida por Levitt y el Ayuntamiento desde 2010: La Ley de Arbolado Urbano es de muy difícil aplicación en este ámbito, cuya urbanización es un auténtico despropósito. Creemos que la única solución urbanística real pasaría por una Revisión del PGOU que permitiera recalificar el ámbito, dejando las partes de encinar como zona verde y el Edificio de Kodak como equipamiento público (museo, universidad…), compensando en todo caso la edificabilidad en otra zona del municipio. Esta opción requeriría voluntad política del Equipo de Gobierno y plazos administrativos de varios años, pero es la solución más coherente con el cumplimiento de la Ley y con la defensa de los bienes comunes: el medio ambiente y el patrimonio histórico.