



# INFORME PRELIMINAR SOBRE LAS IMPLICACIONES AMBIENTALES DE UNAS POSIBLES INSTALACIONES DE CARÁCTER HOTELERO EN LA FINCA DE LAS VIÑAS (HOYO DE MANZANARES)

## Introducción

El Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares ha planteado la conveniencia de realizar una instalación hotelera de baja densidad arquitectónico y ambiental en el municipio para potenciar el uso turístico del mismo. El turismo enfocado al disfrute de la naturaleza y de las particularidades paisajísticas de Hoyo se encuentra ente sus potencialidades más claras de desarrollo económico y de creación de empleo.

La existencia de unas instalaciones hoteleras en el municipio podría suponer una mejora en la oferta hacia el turismo procedente incluso de las vecinas urbes, pero también podría servir para permitir la celebración de reuniones o congresos, dado el entorno favorable de Hoyo.

El lugar propuesto por el Ayuntamiento es la parte sur-occidental de la finca *Las Viñas*, terreno de propiedad municipal situado contiguo al casco urbano.

## Descripción del lugar propuesto

La finca *Las Viñas* se encuentra situada al nordeste del casco urbano de Hoyo de Manzanares. En su mayor parte está catalogada como zona A2 (Reserva Natural Educativa) dentro de la zonificación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. En esta zona queda prohibida “la realización de nuevas edificaciones con carácter permanente, salvo autorización del Patronato, para que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, adopte la Resolución definitiva, de acuerdo con los fines productivos agropecuarios, educativos y de protección del medio natural, fijando el uso y condiciones de las mismas”.

Sin embargo la zona propuesta para la instalación hotelera está calificado como zona P (urbanizable) sin más razón aparente que su vecindad con el casco urbano, dado que sus valores naturales y su potencialidad no es diferente del resto de la finca.

El uso actual de toda la finca es para el pastoreo por ganado vacuno. Este se encuentra en elevadas densidades, pastoreando y ramoneando intensivamente la vegetación existente. Las elevadas necesidades en biomasa vegetal del ganado vacuno hace que consuman incluso especies poco palatables, como las jaras (en particular *Cistus ladanifer*).

## Valores de interés

La vegetación de la finca es particularmente interesante ya que se encuentra en una zona de transición de diversas comunidades de carácter meso y supramediterráneos muy características del centro de la Península Ibérica. Estas son, particularmente los encinares de *Quercus ilex ballota* con peonía (*Paeonia broteroi*) y enebro (*Juniperus*



*oxycedrus*) y los melojares de *Q. pyrenaica*. También se encuentran muy representadas sus etapas de degradación caracterizadas, particular y respectivamente por *Cistus ladanifer* y *C. laurifolius*. En las zonas más frescas aparecen los fresnos (*Fraxinus angustifolia*) que es, sin embargo, mucho más abundante en las dehesas al sur del casco urbano. Además, existen varias especies presentes en el área que le confieren un carácter único. Estas son el quejigo (*Q. faginea*) y, de modo muy significativo, el alcornoque (*Q. suber*). Esta especie tiene en la Sierra de Hoyo su localidad más continental en el mundo, debido sin duda a las características de exposición e insolación de esta sierra.

Las formaciones arbóreas se encuentran tan sólo en la parte más septentrionales, más alejadas del casco urbano.

La zona sur-occidental de *Las Viñas*, donde se ha propuesto la instalación hotelera, tiene una vegetación análoga a la de la mayor parte de la finca. Esto es, un matorral no muy espeso compuesto de encinas achaparradas y de las especies de matorral acompañantes a las etapas de degradación del encinar (jaras, romeros, etc.). En general todas las especies se encuentran bastante ramoneadas y la presencia de geófitos tóxicos como la peonía, el gamón (*Asphodelus* sp.) o la dedalera (*Digitalis thapsi*) indican la fuerte presión de diente que sufre la finca. El cese de la presión ganadera o su reducción traería aparejado el aumento de porte en las especies arbóreas que se encuentran actualmente achaparradas, por lo que su potencial ecológico es elevado.

## Impactos previsibles

Una instalación hotelera, aun siendo de bajo impacto como la propuesta por el ayuntamiento tiene los siguientes impactos previsibles:

- Ocupación de suelo por las edificaciones
- Ocupación de suelo por las superficies pavimentadas
- Movimiento de tierras
- Destrucción de la vegetación
- Desnaturalización del paisaje
- Consumo de agua
- Consumo de energía
- Generación de residuos sólidos
- Generación de aguas residuales.
- Aumento de tráfico y ruido en la zona
- Aumento de la contaminación lumínica en los alrededores
- Creación de vías de acceso de mayor capacidad que las ahora existentes

## Valoración de las implicaciones ambientales

Muchos de los impactos mencionados pueden ser minimizados fácilmente:



- El suministro energético se puede optimizar mediante el uso de energías limpias (paneles foto y termovoltáicos) y el ahorro energético (aislamientos, sistemas de iluminación inteligentes y de bajo consumo).
- El consumo de agua puede reducirse y las aguas residuales no fecales (aguas grises) pueden ser fácilmente recicladas para el riego.
- El caché de los edificios puede reducir su impacto visual mediante su adecuación al medio y al entorno arquitectónico local.

Sin embargo, otros impactos son más graves e irreversibles. Los movimientos de tierras, la ocupación del terreno y la destrucción de la vegetación sólo son reversibles a un costo muy elevado. El aumento de tráfico tanto en el periodo de ejecución de las obras como en el de explotación de las instalaciones será importante y necesitaría de infraestructuras de acceso que, en caso contrario, no serían necesarias o lo serían una escala más reducida.

La zona propuesta se encuentra en la parte más alta del casco urbano, por lo que resulta muy visible incluso desde fuera del mismo. El impacto visual, pese a poderse reducir, seguiría existiendo.

## Alternativas

Desde este colectivo consideramos que la Finca Las Viñas en su totalidad debería estar exenta de edificaciones. Si bien la zona está declarada como P en la zonificación del PRCAM y como dotacional en las normas urbanísticas actuales, sus valores no son diferentes de los de las zonas limítrofes que están consideradas como A2.

La reducción de la carga ganadera y unas actuaciones de poco coste pueden incrementar notablemente el valor de la zona para su uso por los escolares y otro público con fines de educación ambiental, repoblación con especies autóctonas, observación y anillamiento de aves, etc. En la actualidad muchas de estas actividades no son posibles debido a la excesiva presión ganadera.

Reconocemos que el municipio de Hoyo de Manzanares, debido a su ubicación privilegiada en el seno del PRCAM y a la proximidad de aglomeraciones urbanísticas del calibre de Madrid y otras ciudades próximas, puede recibir beneficios de la existencia de un complejo hotelero de baja densidad. Sin embargo, existen en el pueblo numerosas parcelas urbanizables o ya urbanizadas, de titularidad privada, que podrían destinarse a la instalación de complejos hoteleros de bajo impacto. El Ayuntamiento podría dar facilidades para la instalación de este tipo de actividades en el pueblo.

En el caso de que la zona P de *Las Viñas* tenga que ser urbanizada, el pueblo carece de suelo público para la ubicación de dotaciones de uso comunitario. Si estas se hicieran con una baja densidad y escaso impacto paisajístico esta zona serviría como área de transición entre la zona A2 y la zona P constituida por el resto del casco urbano. Hoyo no puede permitirse la cesión de suelo público para actividades que podrían, y deberían, realizarse desde la iniciativa privada y con medios privados.

La creación de instalaciones de carácter recreativo y educativo destinadas a los habitantes del pueblo y, en segundo lugar, a los visitantes, podría ser un uso alternativo de la zona, que permitiría la transición armoniosa entre las zonas naturales y urbanas en el término municipal. Esta zona emblemática de Hoyo, con algunas de las mejores



vistas y en uno de los mejores entornos del pueblo quedaría, de este modo, valorizada. Los impactos derivados del consumo de agua y energía son menores en la mayor parte de las instalaciones dotacionales que en las instalaciones hoteleras.

La instalación de una actividad hotelera se debería realizar en el actual casco urbano, realizando previamente un estudio de demanda y de posibilidades de financiación mediante la iniciativa privada con la posibilidad de subvenciones municipales o autonómicas.

Teniendo en cuenta que actualmente está en fase de redacción y aprobación el nuevo PGOU, desde la Asociación Ecologista El Alcornoque consideramos que deberían contemplarse las medidas adecuadas para asegurar una mejor conservación de esta zona.