



PARQUE DE OCIO - URBANIZACIÓN DE ARLANZÓN

“Un parque de negocio”

Documento realizado por la
PLATAFORMA VECINAL
“ARLANZÓN NO SE VENDE -
Por un Arlanzón Vivo”

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	ANTECEDENTES.....	2
3.	LOS INFORMES TÉCNICOS.....	4
4.	LAS DECISIONES POLÍTICAS.....	5
5.	PROMOTORES.....	6
6.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	6
7.	RAZONES PARA OPONERSE A ESTE PROYECTO.....	8
8.	SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO.....	14
9.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	15

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta para dar respuesta a la **demanda de información** por parte de los vecinos en referencia al llamado Parque de Ocio de Arlanzón.

Con este documento se pretende además, explicar los motivos existentes para oponerse a este proyecto y para exigir un cambio en las estrategias de desarrollo del municipio que tengan en cuenta otras alternativas posibles.

Las críticas más contundentes que recibe el proyecto son las siguientes, si bien, se desarrollan y argumentan ampliamente en posteriores epígrafes:

- TRASPASO GRATUITO DE UNA FINCA MUNICIPAL A UN PARTICULAR
- FALTA DE TRANSPARENCIA Y DE DEBATE SOCIAL
- FALTA DE RENTABILIDAD ECONÓMICA
- FALTA DE RENTABILIDAD SOCIAL: EMPLEO, VIVIENDA, VECINDARIO.
- GRAVES AFECCIONES AL ENTORNO NATURAL DEL MUNICIPIO.
- DERROCHE DE AGUA.
- REPERCUSIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES PARA EL MUNICIPIO
- FALTA DE COMPROMISO CON LAS ACTUACIONES ANUNCIADAS
- TRÁMITE DE ESTA ACTUACIÓN COMO “PROYECTO REGIONAL” INJUSTIFICADO

En definitiva, **desde la oposición al Parque de Ocio** se trata de:

- ✓ EVITAR LA PÉRDIDA DE UNOS RECURSOS PÚBLICOS DE GRAN VALOR PARA LAS ASPIRACIONES DE DESARROLLO DEL PUEBLO.

- ✓ ESTABLECER ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN UN USO EFICIENTE DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL Y EL RESPETO DE LOS VALORES AMBIENTALES EXISTENTES.

- ✓ GARANTIZAR EL RESPETO, DE HECHO Y NO SÓLO DE PALABRA, DEL PATRIMONIO NATURAL QUE HA SIDO SUSTENTO PARA LOS HABITANTES DE ARLANZÓN DESDE TIEMPOS INMEMORIALES.

2. ANTECEDENTES.

El proyecto denominado como “Parque de Ocio de Arlanzón” es una idea cuyo origen se remonta más allá del año 2002, momento en que la Diputación Provincial de Burgos lanza una estrategia de implantación de grandes proyectos de índole turístico-residencial salpicados por diferentes zonas rurales de la Provincia.

Inicialmente, se propuso Villasur de Herreros para la ubicación de uno de estos “imaginativos” proyectos (consistentes por lo general en un campo de golf con una macro-urbanización adosada), pero ante la inexistencia de suelo municipal suficiente con aptitud para la construcción de chalés, el proyecto se traslada a Arlanzón por iniciativa del alcalde de este municipio.

El Ayuntamiento de Arlanzón y la Junta Vecinal de Zalduendo llegan a un acuerdo con la Diputación y formalizan un convenio con fecha 19 de noviembre de 2002.

La Diputación saca el proyecto a concurso público para un contrato mixto de redacción, concesión de obra pública y explotación en régimen de concesión administrativa durante 40 años, resultando adjudicataria la empresa *Parque Arlanzón, S.L.*, participada por los constructores más importantes de Burgos (Río Vena, Aragón Izquierdo, Arranz-Acinas, GONORSA e Impermeabilizaciones Burgalesas).

El contrato entre la Diputación y Parque Arlanzón, S.L. se firma el 22 de diciembre del año 2004 y el límite para la entrega del proyecto es el 24 de mayo de 2005. A partir de entonces, la prensa local se hace eco de las “virtudes” del proyecto y de cada uno de sus elementos, a pesar de que el proceso para su aprobación no había comenzado todavía.

El proyecto prevé el estatus de Proyecto Regional como paraguas administrativo que facilitará la tramitación del mismo y evitaría el sometimiento a la normativa urbanística local. Sin embargo, a día de hoy, aún no ha obtenido dicha condición al no cumplir ninguno de los requisitos para ser declarado como tal. Sobre este particular pesa un informe técnico de la Junta desfavorable a esta declaración.

La empresa adjudicataria “como contrapartida” a la construcción del Parque de Ocio obtiene, a parte de la concesión de explotación durante 40 años, la cesión, “por parte del Ayuntamiento de Arlanzón” de una extensión de 32 ha. de terreno para urbanizar un sector de tipo residencial.

3. LOS INFORMES TÉCNICOS

- En junio de 2005 la Junta de Castilla y León solicita un informe a la Delegación de Medio Ambiente de Burgos sobre el futuro Parque de Ocio. El jefe del Servicio de Burgos contesta con un informe desfavorable.
- El 26 de agosto de 2005 la Dirección General de Medio Natural rechaza el proyecto dado el notable valor ambiental del área, que afecta a la ribera del Arlanzón, incluida en Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.), y a dos Montes de Utilidad Pública, subrayando la importancia extraordinaria de la zona.
- En septiembre de 2005 la Ponencia Técnica de la Consejería de Urbanismo considera que no está justificado el interés de la Comunidad y no reúne las condiciones necesarias para ser considerado y tramitado como Proyecto Regional. También concluye que los usos previstos no persiguen las finalidades de la normativa urbanística autonómica y estatal debido a la existencia de valores naturales, ambientales y agrícolas acreditados.
- El 26 de septiembre de 2005 el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León informa desfavorablemente del Proyecto haciendo hincapié en los valores naturales de la zona. Indicando que los terrenos están protegidos por el planeamiento de Arlanzón como suelo no urbanizable de especial protección, así como por estar dentro de la Red Natura 2000 y por afectar a Montes de Utilidad Pública.
- El 3 de julio de 2006 la ponencia técnica de la comisión regional de prevención ambiental se opone a descatalogar los Montes de Utilidad Pública y considera inadecuada la creación de urbanizaciones aisladas.

- El 7 de septiembre de 2006 el servicio territorial de la Consejería de Medio Ambiente no autoriza el proyecto pese a que los promotores han hecho modificaciones para reducir el impacto del campo de golf en la zona.

4. LAS DECISIONES POLÍTICAS

La comisión de urbanismo controlada por el gobierno de la junta de Castilla y León desoye el informe de la Ponencia Técnica de 2005 que consideraba que no reunía las condiciones necesarias para ser tramitado como Proyecto Regional. Así, la Junta contradice a sus técnicos y lo declara Proyecto Regional por el “interés general”.

Pese a todos los informes en contra de los técnicos, el director general de Medio Natural, Mariano Torre dicta un informe favorable. En el currículum de este señor consta el haber sido socio de la empresa que impulsó la urbanización de Las Navas del Marqués. Actualmente la urbanización está anulada por un tribunal y Mariano Torre imputado por corrupción.

Finalmente el 7 de noviembre de 2006 se reúne la Comisión Regional de Prevención Ambiental. Esta comisión no está formada por técnicos, sino por representantes políticos, instituciones y otras organizaciones. La mayoría de los votos de la Junta, de la Diputación de Burgos, asociaciones y alcaldes del Partido Popular aprueban una declaración favorable de impacto ambiental, contradiciendo todos los informes técnicos existentes hasta la fecha.

La noticia de la construcción del parque de ocio de Arlanzón salta los límites provinciales y aparece en periódicos de tirada nacional. Ante el escándalo generado por la futura destrucción de un bosque protegido, el Sr. Nieto, alcalde del pueblo, declara al diario de Burgos: “Allí solo hay cuatro matojos”

5. PROMOTORES

El promotor del proyecto es la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BURGOS.

La empresa concesionaria, que ejecutará la construcción del Parque de Ocio y de la urbanización residencial, es PARQUE ARLANZÓN, S.L. (Río Vena, Aragón Izquierdo, Arranz-Acinas, GONORSA e Impermeabilizaciones Burgalesas).

Sin embargo, la iniciativa de situarlo en Arlanzón parte del alcalde y del Pleno del Ayuntamiento de Arlanzón y de la Junta Vecinal de Zalduendo.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Detrás de la sugerente denominación de “Parque de Ocio” lo que subyace en Arlanzón son dos proyectos de naturaleza completamente distinta:

1. Un “Parque de ocio” cuyo elemento central es un campo de golf profesional de 18 hoyos, con objetivos de explotación económica. (188 hectáreas)
2. Una macro-urbanización de viviendas pensadas para rentas de carácter medio-alto, de carácter especulativo. (32 hectáreas)

Debido al elevado valor de mercado del suelo urbano y las viviendas previstas, y visto el déficit económico del Parque de Ocio (tal y como reconoce el proyecto), parece lógico pensar que el segundo subproyecto (la urbanización) es la razón de ser y el fin último de su ejecución por parte de la concesionaria.

Es decir, lo que se plantea como un Proyecto Regional para la generación de empleo en una zona deprimida dentro del desarrollo sostenible, en realidad, es un proyecto de naturaleza urbanístico-especulativa. Esto cambia completamente el punto de vista del análisis.

El **Parque de Ocio** responde a las características siguientes:

1. Extensión de 188 hectáreas (ha). Al sur del río Arlanzón, en los parajes de Valdegodos, El Hoyo y Tierras Coloradas y en la zona denominada Villalbura.
2. Campo de golf de 18 hoyos, 82,5 ha, con 32 ha regables y un consumo de agua de 298.479,06 m³ al año, es decir, 9.300 m³/ha.
3. Zona de pesca intensiva.
4. Instalación hotelera.
5. Instalaciones deportivas intensivas (Fútbol, tenis, padel, piscina cubierta, campo de tiro con arco).
6. Aula de la naturaleza.
7. Establecimientos comerciales

La **urbanización** (SECTOR 1) responde a las características siguientes:

1. Situación y extensión: Terrenos municipales con superficie de 32 hectáreas aproximadamente, entre la margen derecha del río Arlanzón y la carretera BU-820, en los parajes de La Vega y El Soto.
2. Viviendas previstas: 640 viviendas (este número ha variado, desde las 400 viviendas previstas inicialmente, debido a exigencias de la empresa adjudicataria), distribuidas de la manera siguiente:
 - 78 viviendas unifamiliares aisladas.
 - 124 viviendas unifamiliares pareadas.
 - 150 viviendas unifamiliares en hilera (adosados).
 - 200 viviendas en bloque colectivo (pisos).
 - 88 viviendas en bloque colectivo (pisos) con algún tipo de protección.

7. RAZONES PARA OponERSE A ESTE PROYECTO

7.1. TRASPASO GRATUITO DE UN TERRENO MUNICIPAL A UN PARTICULAR.

Los terrenos de titularidad municipal incluidos en el “Parque de Ocio” serán cedidos gratuitamente a los adjudicatarios a cambio de la ejecución de un proyecto deficitario.

Es decir, se regala el suelo (inicialmente rústico), que pertenece a todos los vecinos de Arlanzón y luego, quien lo pueda pagar, tendrá que comprarlo una vez construido a un precio muy superior.

Ante la falta de rentabilidad del proyecto, los constructores han presionado para obtener mayores favores por parte de los promotores (Diputación, Ayuntamiento), de tal manera que de las 240 viviendas iniciales se pasó a 400 de ahí a las 640 que se planean en la actualidad. De la misma manera pretendían evitar la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde por Ley al Ayuntamiento.

Es decir, el precio que el ayuntamiento debe pagar para que se construya el complejo de ocio (cuya continuidad no se garantiza) se ha multiplicado por tres.

7.2. FALTA DE TRANSPARENCIA Y DE DEBATE.

Ni el Ayuntamiento ni la Diputación Provincial han intentado debatir con los vecinos sobre las distintas opciones de desarrollo del municipio y las diferentes posibilidades de uso del suelo municipal.

La propuesta de la *Urbanización-Parque de Ocio* ha salido de unas pocas personas y se ha planteado como un hecho consumado.

Se han limitado a cumplir con los plazos de información pública estrictamente legales, sin haber dado voz a otras alternativas de desarrollo más razonables.

El Ayuntamiento sólo ha accedido a reunir al pueblo una vez firmados todos los compromisos y tras haberse celebrado asambleas vecinales en la misma calle que exigían información.

Quienes han mostrado su oposición o manifestado opiniones críticas con el proyecto han sido ignorados, en vez de intentar enriquecer el debate con otras propuestas alternativas.

7.3. FALTA DE RENTABILIDAD ECONÓMICA.

A continuación se ofrece un extracto del estudio de viabilidad presentado por la agencia de asesores *De Santiago y Asociados, S. L.*, que muestra el flujo global del proyecto al cabo de 40 años de explotación:

Concepto / periodos	Periodo 1 años 0 a 3	Periodo 2 años 4 a 10	Periodo 3 años 11 a 20	Periodo 4 años 21 a 40	TOTAL
Resultado Explotación	0	-2.233.679	1.600	1.996.760	-235.319
Inversiones	-20.404.681	-	-	-	-20.404.681
Venta parcelas	3.096.000	12.384.000	5.160.000	-	20.640.000
Resultado periodo	-17.308.681	10.150.321	5.161.600	1.996.760	0
Resultado acumulado		-7.158.360	-1.996.760	0	

Como se puede ver, el *resultado de explotación* es negativo, especialmente entre el año 0 y el año 10. Es decir, las actividades económicas propuestas arrojan pérdidas.

El beneficio resulta al incluir en el análisis económico la venta de parcelas con un precio medio aproximado de 382 €/m². Como lo que se pretende vender no son parcelas, sino viviendas, bien tipo unifamiliar, bien en bloques de pisos, el beneficio está asegurado (a pesar de las pérdidas arrojadas por las actividades económicas).

Si se añade que no existe compromiso de mantenimiento de las actividades, la promesa del empleo se diluye completamente.

Con toda probabilidad, lo que perdure será únicamente la urbanización, cuya generación de empleos directos es casi nula y muy reducida la generación de empleos indirectos. Esto sucede porque el negocio es básicamente de naturaleza especulativa y no productiva.

7.4. FALTA DE RENTABILIDAD SOCIAL: EMPLEO Y VIVIENDA

LA PROMESA DE EMPLEO

A las pérdidas económicas reales de la explotación del complejo (compensadas artificialmente con las ganancias de la intervención urbanístico-especulativa), se añaden los bajos ratios de creación de empleo del proyecto.

La inversión del **PARQUE DE OCIO-URBANIZACIÓN** se sitúa (teóricamente) entorno a 24 millones de euros.

Los empleos previstos en el estudio de *De Santiago y Asociados, S. L.* para este proyecto son los siguientes:

- Campo de golf: 12 trabajadores
- Hotel: 15 trabajadores

- Instalaciones deportivas: 8 trabajadores

TOTAL: 35 EMPLEOS

Por lo tanto, cada empleo cuesta: 687.000 € de inversión

(118 MILLONES DE PESETAS)

Comparemos con otros modelos de desarrollo, como por ejemplo, el desarrollo rural impulsado por **AGALSA** dentro del programa LEADER+ :

- Inversión total (pública + privada): 13.000.000 €
- Empleo generado: 345

En este caso, el coste de inversión por cada empleo es de: 37.600 €

(6,3 MILLONES DE PESETAS)

Es decir, el desarrollo rural de AGALSA es 18 veces más eficiente en términos de creación de empleo en relación con el Parque de ocio. La razón reside de nuevo en la naturaleza especulativa de este proyecto.

LA FALACIA DE LA VIVIENDA

Se pretende que la urbanización revitalizará el municipio atrayendo nuevos pobladores, pero la realidad es que este tipo de actuaciones sólo atraen visitantes efímeros, no población estable, de tal manera que la inmensa mayoría de las viviendas permanecerán vacías la mayor parte del tiempo.

Por tanto, se habrá dilapidado un recurso de inestimable valor para otros usos, incluida la posible implantación de vivienda social a precios razonables y a escala de la demanda real actual de los vecinos y habitantes.

7.5. GRAVES AFECCIONES AL ENTORNO NATURAL Y CULTURAL DEL MUNICIPIO.

El documento del proyecto se esfuerza en justificar los “beneficios ambientales” y los bajos impactos que genera. Pero son incontestables las afecciones al entorno tan enormes de un proyecto de esta envergadura, tales son:

- Agresión contra el CAMINO DE SANTIAGO, uno de cuyos trazados más antiguos transcurre por Galarde y Arlanzón hacia Ibeas, pasando por la ribera del río y el paraje de Villalbura. De realizarse el proyecto, el Viejo Camino Jacobeo quedará desdibujado entre chalés, avenidas, rotondas e instalaciones para un ocio costoso, elitista y derrochador.
- Impacto sobre parajes protegidos: Montes de utilidad pública (Valdegodos y El Hoyo), Lugar de Interés Comunitario del Río Arlanzón. Este último será flanqueado en ambas márgenes por la urbanización y por las instalaciones deportivas y el golf.
- Sustitución de bosque y pastizal autóctono por una cubierta herbácea uniforme ajena al lugar.
- Consumo desmesurado e irreversible del recurso SUELO (no renovable).
- Liberación de cantidades ingentes de agroquímicos: El campo de golf implica la utilización de enormes cantidades de abonos, fitosanitarios y herbicidas, parte de los cuales se filtrarán a los acuíferos y al Río Arlanzón.
- Desmontes y nivelaciones de terreno.
- Incremento de la presión humana sobre el territorio: Ruidos, polución, generación de escombros, residuos sólidos, ect.
- Incremento de las emisiones a la atmósfera por los desplazamientos generados y
- Emisiones de gases de efecto invernadero debidas a la magnitud de las obras y los movimientos de tierra.

Y todo para algo “tan imprescindible y urgente” como un campo de golf y 640 viviendas de fin de semana. A pesar de todo, el proyecto se autocalifica de modélico en el respeto al medioambiente.

7.6. DERROCHE Y CONTAMINACIÓN DE AGUA.

Se prevé el embalse y la reconducción de los manantiales que caen dentro del ámbito del proyecto para riego del campo de golf, así como la explotación de los acuíferos existentes.

Para poner en marcha una actividad ociosa, tan poco necesaria como el golf, se van a consumir unos 300.000 m³ de agua al año.

Por otro lado, el proyecto afectará ineludiblemente a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, tal como reconoce el Estudio de Impacto Ambiental:

“En cuanto al campo de golf, puede producirse la contaminación de las aguas subterráneas debido a la percolación de compuestos diversos: fertilizantes y agroquímicos. En este aspecto es importante señalar, con carácter previo, que los efectos sobre la calidad del agua, tanto superficial como subterránea, pueden tener incidencia incluso en áreas remotas, y en grandes extensiones. Por ello deben tratarse con especial cuidado. La utilización de agroquímicos (fertilizantes y fitosanitarios) que pasan a la solución del suelo, y de ésta a las aguas freáticas o de escorrentía, son fuentes de contaminación tanto del agua superficial como subterránea. Tanto la lluvia como el riego provocan escorrentías que arrastran sedimentos con restos químicos, nutrientes, pesticidas, metales pesados, y compuestos orgánicos, y que acaban inexorablemente contaminando las aguas superficiales, o que lixivian y en ese caso contaminan las aguas subterráneas. Se produce lo que generalmente se llama contaminación difusa, que afecta a los suelos, al ciclo hidrológico, a la fauna, a la vegetación, y en último término al hombre, como integrante ineludible del ecosistema.”

El estudio de impacto ambiental anejo al proyecto minimiza todos estos peligros y propone medidas paliativas rutinarias y evidentes, que en ningún caso eliminan el riesgo para la calidad de las aguas, tales como no equivocar el producto fitosanitario aplicado o cumplir con las dosis recomendadas.

Además, dicho estudio adolece de serias deficiencias, como la consideración de datos y bibliografía obsoleta sobre productos fitosanitarios.

A pesar de todo, el proyecto se autoconsidera como modelo a seguir en la gestión del agua como recurso escaso.

Por otro lado se fomenta un modelo urbanístico derrochador de agua (jardines públicos y privados).

7.7. REPERCUSIONES ECONÓMICAS PARA EL MUNICIPIO.

Es previsible que los ingresos que se generen para el municipio se verán rápidamente superados por los gastos y la demanda de dotaciones de tan enorme cantidad de viviendas.

Sin embargo, no existen estudios que analicen el flujo de costes e ingresos que conllevará la urbanización para el Ayuntamiento, dándose por hecho que la construcción del Parque de Ocio supondrá un alivio para las arcas municipales.

Es importante señalar que el empadronamiento de los propietarios de las nuevas viviendas no es obligatorio. Por tanto, es poco probable que se registre un aumento significativo de empadronados, dado que la mayor parte de los propietarios serán visitantes de fin de semana. En consecuencia, también es previsible que no haya incremento significativo de los ingresos municipales por este concepto.

7.8. FALTA DE COMPROMISO CON LAS ACTUACIONES ANUNCIADAS.

Tal y como el propio proyecto reconoce, las instalaciones podrían ser canceladas o sustituidas por otras distintas:

Respecto de la demanda de uso de las instalaciones, es un factor más incierto si cabe, ya que dependerá de las tendencias que existan en cada momento respecto a la gestión del tiempo de ocio por los usuarios. Se prevé que las instalaciones deportivas y de ocio que se ejecuten, puedan variar a lo largo del tiempo, sustituyéndose por otras distintas o cancelándose, en función de las distintas tendencias del uso del tiempo libre que se detecten por parte de los potenciales usuarios.

7.9. TRÁMITE COMO “PROYECTO REGIONAL” SIN JUSTIFICACIÓN

Desde un principio, se ha tratado de justificar el interés general y social de este proyecto para que sea aprobado como PROYECTO REGIONAL (Figura prevista como instrumento de ordenación del territorio en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.).

De esta forma, se ELUDE EL CONTROL MUNICIPAL SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS y se acelera la tramitación.

Por tanto, se utiliza esta figura para eludir controles y trámites, no porque realmente se justifique el beneficio social general de una urbanización y de un campo de golf.

La declaración de Proyecto Regional supondría, entre otras cuestiones:

- Posibilidad de suspender el otorgamiento de licencias para aquellas actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, durante un plazo máximo no superior a dos años.
- Declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.
- La aprobación del Proyecto Regional determinará la sujeción de sus promotores y de los propietarios de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulados en la legislación urbanística.
- Las licencias y otras autorizaciones, se tramitarán por los procedimientos de urgencia, lo cual concierne sobre todo a la tramitación de las evaluaciones de impacto ambiental y licencias de actividades clasificadas.
- La ejecución de las obras públicas e instalaciones complementarias definidas en el Proyecto Regional no estará sometida a los actos de control preventivo municipal.
- Los promotores (Diputación) y los concesionarios (Parque Arlanzón S.L.) de los Proyectos Regionales podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa.

8. SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

Tras el visto bueno de la Comisión de Prevención Ambiental el pasado noviembre (a pesar de los informes negativos en contra), el proyecto sufrió una serie de cambios puntuales que en nada afectan a su esencia ni a su

envergadura. El nuevo texto ha sido sometido a información pública, cuyo plazo acabó el pasado mes de abril. Es probable que vuelvan a realizarse informes técnicos antes de la posible aprobación por la Junta de Castilla y León, la cual podría dilatarse hasta ocho meses, quizás un año o incluso más.

Por el momento, el proyecto no ha obtenido la declaración de Proyecto Regional, ya que no reúne las condiciones requeridas por la Ley para ello. Como ya se ha comentado, existen informes técnicos de la Junta que desaconsejan dicha declaración.

En caso de no ser declarado de Interés Regional, el proyecto encontraría más dificultades para ser aprobado por el grave impacto que supone sobre el entorno y los incumplimientos a nivel urbanístico.

9. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Entendemos que debería subsanarse la situación actual, paralizando el proyecto de Parque de Ocio y comenzando un proceso de generación participativa de alternativas de desarrollo del Municipio de Arlanzón, contemplando todas las opciones posibles

La generación de vías de desarrollo sostenible para el municipio de Arlanzón debería seguir, a nuestro juicio, los siguientes cauces:

1º - Diagnóstico de la situación actual: Ejecutado por personas competentes y expertas, teniendo en cuenta el sentir de la población y la evolución del municipio en el pasado.

2º - Fomento de la participación vecinal en la definición de las líneas de desarrollo.

En relación con las superficies afectadas por el parque de ocio y la urbanización, deberían estudiarse alternativas mediante las que se alcance un mayor beneficio social y ambiental.

Los criterios para la utilización del patrimonio municipal de suelo deberían ser a nuestro juicio:

- Mantenimiento de la titularidad pública del suelo municipal.
- Utilización para satisfacción directa de necesidades sociales.
- Conservación y estudio de los valores y recursos naturales.

En el caso de vivienda y suelo para uso productivo, prioridad para vivienda social protegida, primera vivienda y generación de iniciativas económicas de pequeña y mediana dimensión.

El objetivo es favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, dando respuesta a una demanda social de vivienda, tras un proceso de evaluación y diagnóstico, así como asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas.

En cuanto a los montes de utilidad pública, las razones que motivaron su catalogación están plenamente vigentes y los usos a los que se destinen deben responder escrupulosamente a dicha condición.

Las propuestas alternativas serán concretadas paulatinamente, contando con la participación vecinal y la evaluación de los recursos existentes.