

## **AGROHUB PALACIO DE MONESTERIO: UN PROYECTO URBANÍSTICO DISFRAZADO DE CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y FORMACIÓN**

### Introducción

1. Un proyecto urbanístico disfrazado (pp. 3-13)
    - 1.1.1. Falta de proyecto de investigación y estudios de viabilidad
    - 1.1.2. El Hub: ningún programa de investigación
    - 1.1.3. Agrolab: un proyecto inviable
    - 1.2.1. Falta de proyecto de formación
    - 1.2.2. La inviabilidad del programa de formación
  2. Análisis del proyecto urbanístico (pp. 14-29)
    - 2.1 Estudio del lugar
    - 2.2. La 'sostenibilidad' del proyecto
    - 2.3. Lecciones aprendidas del SAU-2
  3. Presunta contribución a la economía regional de Agrohubs (pp. 30-37)
    - 3.1. Supuesto impacto económico de la investigación
    - 3.2. Supuesto impacto económico de la formación
    - 3.3. La pretendida creación de empleo
    - 3.4. Pretendido impacto en el desarrollo rural
  4. Viabilidad financiera del proyecto (pp. 38-39)
  5. La utilidad social del proyecto (pp. 40-41)
  6. Impactos sobre el medio ambiente (pp. 42-51)
    - 6.1 Las pretensiones ambientales de Agrohubs
    - 6.2. Vulneraciones de normas y planes
    - 6.3 Impactos sobre flora y fauna
  7. Impactos sobre el patrimonio y el paisaje (pp. 52-61)
    - 7.1. Destrucción de patrimonio
    - 7.2. Destrucción de la unidad territorial del Real Sitio
    - 7.3. Impactos paisajísticos
  8. El propietario del terreno y el promotor (pp. 62-63)
- Conclusiones (pp. 64-65)

## Introducción

Este documento tiene como objeto rebatir, de manera pormenorizada, los argumentos esgrimidos en la Memoria denominada “Agrohubs-Palacio de Monesterio, Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadero, Memoria de Alcance Regional”<sup>1</sup>, con la que se ha iniciado el trámite para obtener la calificación de Proyecto de Alcance Regional y, en consecuencia, la autorización para su ejecución directa.

Dada la gravedad de la pretensión del promotor del proyecto, el equipo de la Asociación Entorno Escorial no ha esperado a que avanzara su tramitación como Proyecto de Alcance Regional y ha analizado en profundidad la referida Memoria con sus anexos. El presente documento quiere dar a conocer, de forma seriamente razonada, la vaciedad del proyecto Agrohubs-Palacio de Monesterio, la falaz justificación de su utilidad pública e interés socioeconómico, y los gravísimos impactos negativos que tendría su ejecución, aunque solo fuera en sus fases iniciales, en el plano ambiental, de patrimonio histórico cultural, paisajístico y urbanístico. Y todo ello motivado exclusivamente por el interés económico del propietario de la finca afectada en convertir en edificable un terreno calificado como rústico y con la máxima protección patrimonial y ambiental.

Con este documento queremos alertar a la opinión pública, a los medios de comunicación, y también a los técnicos y a los responsables de la tramitación del proyecto de la trascendencia que podría llegar a tener su aprobación como de Alcance’. Evitarla debería ser el objetivo de toda la sociedad madrileña.

### La Plataforma Salvemos Monesterio:

Abantos Activo  
ARBA  
Asociación de Vecinos Alana  
Ecologistas en Acción Sierras  
El Observatorio de la Sierra de Guadarrama  
Entorno Escorial  
La Red Vecinal de Navalquejigo  
La Sociedad Caminera del Real de Manzanares  
Madrid, Ciudadanía y Patrimonio  
Plataforma Ciudadana Escorialense

---

<sup>1</sup> Esa Memoria, fechada en Junio 2024, ha sido elaborada por los equipos Grup SC Architects y RRCCyP Arquitectura y Planeamiento, y consta del documento principal y nueve anexos, de los que el número 5 aparece sin contenido.

## 1. Un proyecto urbanístico disfrazado

La 'Justificación de la utilidad pública e interés regional del proyecto' Agrohub Palacio de Monesterio promete explicar el objeto de la actuación (investigación, innovación y formación) y los efectos de la actuación sobre la creación de empleo, el desarrollo rural y la riqueza en la región de la Comunidad de Madrid.

La Memoria basa la justificación del Proyecto en varios puntos:

1. Soporte de la investigación y formación para el desarrollo agro-tecnológico de la Comunidad
2. Contribución a la economía regional: los sectores agrarios y educativos
3. Creación de empleo en la región
4. Contribución al desarrollo rural de la zona noroeste y creación de riqueza para la región.
5. Utilidad social, medio ambiente y cambio climático

En todos los puntos se mezclan afirmaciones ciertas, como la bondad de la tecnología o la educación, con afirmaciones vacías de contenido respecto al proyecto, aparentando falsamente identificar al proyecto con las bondades anteriormente expuestas. Es decir, se puede afirmar que el conjunto de supuestas justificaciones constituye una verdadera falacia ya que presenta hechos que aparentando ser ciertos, no lo son.

Peor todavía, ni siquiera existe algún plan o proyecto de investigación o de docencia, ni hay estudio de viabilidad alguno que trata de cómo Agrohub va a cumplir estos objetivos tan ambiciosos y grandilocuentes:

- «1. Un centro de investigación agrícola y ganadera pionero, orientado en lograr la modernización de la estructura y diversificación de las actividades agrarias.
2. Un espacio educativo que permita la combinación de la actividad educacional con la de investigación, y su constante mutua transferencia.
3. Convertirse en el punto de referencia para el desarrollo de la "agrifoodtech" (sector que engloba el desarrollo de tecnología alimentaria, biotecnología, procesos agrícolas y ambientales entre otros).» (Memoria p. 47)

En la documentación del proyecto hay bastantes datos sobre el proyecto de urbanización de la finca que tendría 300.000 metros cuadrados construidos. Se habla en detalle sobre las distintas fases de construcción, hay planos y secciones de los edificios y hay estimaciones de los costes. Sin embargo, en ningún momento se informa sobre los dos pilares para la justificación de este proyecto: la investigación y la formación en agronomía.

Este contraste tan llamativo nos da pistas del motivo detrás de Agrohub: no es nada más que un proyecto urbanístico. Toda la palabrería sobre investigación, docencia universitaria, sinergias con empresas y centro de excelencia no es más que un engaño deliberado por parte de los promotores para lograr el estatus de Proyecto de Alcance Regional, un estatus

que daría vía libre a los promotores para saltar todas las protecciones y procedimientos urbanísticos normales, con el fin de convertir una finca de excepcional valor ambiental y cultural en un nuevo núcleo urbano con parque empresarial, viviendas y centro comercial.

### **1.1 Falta de un proyecto de investigación y estudios de viabilidad**

Hay menciones en la Memoria de Agrohub sobre la necesidad de más investigación agrónoma en la Comunidad de Madrid y su importancia para dinamizar la agricultura y ganadería. Sin embargo, no existe ninguna indicación de cuál sería el programa de investigación de Agrohub. Solo hay afirmaciones generales y a veces carentes de coherencia:

Un ejemplo es el siguiente: ‘El programa funcional del Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadero “Palacio de Monesterio” desarrolla los objetivos anteriormente citados en un programa muy desarrollado que permite integrar todas las actividades planteadas. Pretende ser un programa activo, con capacidad de evolucionar en función de las necesidades cambiantes y que permita dar respuesta a la evolución en el campo de la investigación, educación y ecosistema empresarial.’ (pp. 57/8)

El problema central es que ni siquiera existe tal programa de investigación, mucho menos un ‘programa muy desarrollado’ en los más de trescientos cincuenta páginas de la Memoria más Anexos.

#### **1.1.1 El ‘Hub’: ningún programa de investigación**

En ningún momento la Memoria explica cómo el parque empresarial que propone va a contribuir a la investigación. Los autores suponen que la mera presencia de empresas signifique que se realizarán programas de investigación conjuntos entre empresas y el centro educativo. Esta suposición es muy dudosa.

Según la Memoria, una parte importante de la investigación de Agrohub se centraría en el ‘Hub’: un parque empresarial, que ocuparía un 46% de la superficie construida y la prioridad de este proyecto:

Los objetivos de Agrohub ‘van más allá que la pura dimensión docente, investigación, de transferencia y de impacto social, ya que tendría principalmente una importante dimensión de soporte empresarial que, aunque está ligada a las dimensiones anteriormente mencionadas, es su actividad principal.’ (p. 112)

‘Hub. Este es el corazón de todo el complejo, donde se produce la investigación vinculada a la empresa y donde se aplica el conocimiento de manera directa a través de la intervención empresarial.’ (p. 54)

Por desgracia, no hay explicación ninguna sobre cómo se produciría esta investigación. Los autores de la Memoria se dedican a enumerar varios casos de estudio donde se combinan la

investigación y la actividad empresarial. Tres de los casos no tienen nada que ver con los supuestos fines ni el contexto de Agrohubs: Petronas es una universidad malaya de la empresa estatal de petróleo y se dedica a estudios relacionados con la industria petrolera; el Centro Culinario Vasco ofrece cursos y másteres en cocina en San Sebastián; el RDM es un gran desarrollo urbanístico de la Autoridad Portuaria de Rotterdam, con 6.000 casas, terminales de contenedores además de un pequeño 'campus'. El que parece que la Memoria considera un modelo de negocio más cercano a su propuesta, ya que se trata de un desarrollo inmobiliario vinculado con la agricultura es el Agro Food Park, situado en las afueras de Aarhus en Dinamarca donde hay empresas, campos de prueba y un laboratorio (hay una descripción más detallada en el Anexo 5 pp-6-20). Sin embargo, el contexto es totalmente distinto al de Agrohubs; AFP se localiza en el corazón de la zona más agrícola y ganadera de Dinamarca mientras que Agrohubs Monesterio se sitúa en una comarca periurbana y con un sector agrícola meramente testimonial. Al mismo tiempo, los autores del documento ignoran un caso de estudio de cómo realmente podría ser un Agrohubs integrador de los intereses de sus interlocutores. El proyecto, también denominado "Agrohubs", se localiza entre España y Portugal, busca una reunión de intereses para el fomento del desarrollo agrario regional y está liderado por la Universidad de Valladolid y la de Viseu. Se sitúa en zonas agrarias donde el sector primario tiene mucha más importancia y, además, tiene el apoyo de dos universidades públicas y administraciones regionales y locales en ambos lados de la frontera.

La Memoria aporta una lista de empresas y afirma que tienen interés en alquilar las naves en el 'Hub' que es preocupante si de verdad se busca la innovación e investigación en la agrotecnología. Una de las empresas, Hippo Harvest, podría ser interesante porque su enfoque es la tecnología robótica en invernaderos y la producción y comercialización de vegetales. Pero, tratándose de una empresa radicada en California es muy improbable que fije en España su actividad de investigación y desarrollo de producto. Las restantes seis son multinacionales del mismo sector de los fertilizantes sintéticos (Yara Internacional, Mosáico, CF Holdings, K+S AG, EuroChem y la Compañía de fertilizantes de Qatar). Estas empresas son altamente contaminantes por sus procesos de conversión del gas licuado en nitrógeno y amoníaco o por su minería de fosfatos o potasa. No solo producen ingentes cantidades de gases de invernadero o causan daños ambientales por la minería de cielo abierto; sus productos a menudo resultan en la contaminación del agua subterránea y superficial (como en el Mar Menor de Murcia) y su sobreuso resulta en la destrucción de la biodiversidad de los suelos. ¿Qué investigación llevarían a cabo en Agrohubs estas seis multinacionales que ya tendrán sus propios centros de investigación? La Memoria no solo no da pista alguna, sino que ignora la justificación de por qué esas empresas deben preferir instalarse en un suelo rústico, altamente protegido y no apto para la agricultura, en lugar de hacerlo en zonas con un entorno agrícola más significativo. Sin embargo, es sospechoso que todas las empresas

con las que están negociando arrendamiento de espacios sean empresas internacionales de fertilizantes y que casi todas aparezcan en este artículo de Internet.<sup>2</sup>

En resumen, la Memoria carece por completo de información sobre *cómo* se llevaría a cabo la investigación en el Hub, cuál sería la relación entre el centro educativo y las empresas, cómo se financiaría la investigación y cómo se evaluaría la investigación. La conclusión debe ser que el Hub sería un sencillo parque empresarial como muchos otros en la comarca donde la investigación brilla por su ausencia.

A pesar de este vacío informativo sobre lo más importante del proyecto, la Memoria es muy específica en el proyecto urbanístico, sobre los espacios construidos dedicados a la investigación y la formación en Agrohub: centro de investigación 42.073,05 m<sup>2</sup>, talleres 12.068,28 m<sup>2</sup>, salas para cursos 3.681,86 m<sup>2</sup>, laboratorios interiores 5.543,64 m<sup>2</sup>, centro tecnológico 43.108,59 m<sup>2</sup> (p. 59). ¿Cómo saben los promotores al centímetro cuadrado las necesidades de las futuras empresas en el parque empresarial cuando los programas de investigación son una incógnita? ¿Cuál es la diferencia entre el 'centro de investigación' y el 'centro tecnológico'? ¿Qué tipo de actividades se llevarán a cabo en cada centro? ¿Quiénes serían los operadores de esos centros que supuestamente deberían pagar un alquiler? ¿Cuál será su modelo de negocio? Resulta un misterio que un proyecto, que no explica nada sobre sus futuras actividades científicas y educativos, sea capaz de ser tan exacto sobre los espacios dedicados a ellas, sino fuera tan obvio que es una mera estrategia para inflar los metros cuadrados y así aumentar la edificabilidad total del proyecto urbanístico. Quizás sea porque, después de la reclasificación del suelo de rústico a urbanizable, podría haber un cambio de usos, por ejemplo, a uso comercial, de servicios e incluso residencial (ver los cambios de usos del vecino SAU-2 sección 2).

### **1.1.2 Agrolab: un proyecto inviable**

Según dos planos de la Memoria (pp. 54/58), Agrolab consistiría en dos áreas. En la zona construida habría aulas, laboratorios, despachos, un invernadero, un campo de prueba (sic), una cafetería y 27.000 m<sup>2</sup> de viviendas para los 'alumnos y docentes'. En la zona no construida habría cuatro campos de prueba de cultivos (frutos secos, biomasa, frutas, madera), un campo agropastoril donde se mezclan cultivos con ganadería, un espacio ganadero vallado y un 'centro de interpretación del paisaje' (aparece en el plano, pero no hay ninguna explicación sobre ello).

Apenas hay explicación sobre cómo funcionaría todo esto. Los autores se limitan a decir que 'la investigación agraria de Agrohub se focalizará para mejorar la productividad'. Los campos de prueba serán 'laboratorios al aire libre' para 'el estudio continuo y la mejora de la tecnología agraria' (p. 54). Si los autores de la Memoria hubieran prestado atención a los centros de IMIDRA ya mencionados, se habrían dado cuenta que hay muchos enfoques

---

<sup>2</sup> <https://blogagricultura.com/principales-empresas-fertilizantes/>

distintos en la investigación en agricultura y ganadería (ej. viticultura, olivicultura, microbiología agraria, análisis de suelos, reproducción animal, análisis genético, salud animal). Por lo tanto, hay muchos diferentes tipos de laboratorios además de bancos de semillas y de germoplasma animal.

Peor que este vacío informativo es la falta de un estudio de viabilidad de la Finca Monesterio para el supuesto centro de investigación agrónoma. Lo primero que habría que hacer, si esto fuera un proyecto agrónomo serio (y no urbanístico), sería un análisis de las condiciones para la agricultura en la parcela. La Memoria se limita a decir que la finca 'está en un entorno de suelos agrícolas con uso de reserva ganadera', que el suelo es 'apto por la agricultura' (p. 63) y que 'este ámbito tiene una larga historia de producción agrícola, con una variedad de cultivos que incluyen cereales, hortalizas y frutos' (p.89).

Estas afirmaciones están totalmente equivocadas. Como sabe todo el mundo, la comarca escurialense es una zona ganadera y la única actividad agrícola siempre ha sido de subsistencia, con los pequeños huertos situados en suelo aluvial cerca de los ríos y arroyos. Ya en el siglo XVI el Monasterio de San Lorenzo tuvo que conseguir muchos productos alimentarios de fincas satélites con climas o suelos mejores como el Quexigal (vino/aceite) y Párraces en Segovia (cereales).

Incluso un breve análisis de la viabilidad agronómica de la Finca Monesterio habría sido totalmente negativo como lugar para campos de prueba de cultivos:

*a. Suelo:* La zona de Monesterio es de muy baja capacidad agronómica, según los estudios de la Comunidad de Madrid,<sup>13</sup> por afloramientos rocosos y zonas pantanosas con humedales estacionales. Además, la finca se sitúa en una zona de arena granítica, donde los suelos son muy vulnerables a la erosión por agua, retienen mal el agua y son pobres en materia orgánica y bajos en fosfatos y potasio. Es evidente que Agrohubs no cumple ninguno de los requisitos de suelo para un vivero: una fertilidad mínima, abundante materia orgánica y la capacidad de retener nutrientes y agua. Sin embargo, lo más llamativo es que los autores de la Memoria sabían cuáles eran las limitaciones del suelo de la Finca de Monesterio para la agricultura porque figuran en los estudios previos para el proyecto (I El Lugar / Análisis ambiental / Capacidad Agrológica de la Tierra). Este estudio explica las dos clasificaciones del suelo en la finca: '3sl zonas desfavorables para el uso de la maquinaria'; '3ws – limitaciones que reducen la gama de cultivos'. En realidad, la clasificación de la Comunidad de Madrid <sup>4</sup>es bastante más dura: 'Subclase 3sl. Tierras con suelos pobres y de difícil labranza debido al roquedal (afloramientos rocosos).' 'Subclase 3ws. Tierras con capa freática alta en la época húmeda y en general con mal drenaje.' El mapa de la Comunidad de

---

<sup>3</sup> Mapa de capacidad potencial de uso agrícola de la Comunidad de Madrid. [https://www.ign.es/web/BibliotecaIGN/10-H-6\\_01.jpg](https://www.ign.es/web/BibliotecaIGN/10-H-6_01.jpg)

Madrid demuestra con claridad que en la zona prevista para los cultivos hay ambos tipos de suelos (ver Anexo 6).

Este hecho demuestra la voluntad engañosa de los autores de la Memoria y los promotores de Agrohubs. Omiten datos que aparecen en un anexo de la Memoria que demuestran la inviabilidad de la finca para los fines que se le asignan. . Evidentemente lo hacen porque no importa si después no se realizan las inconcretas actividades previstas en el proyecto. Solo buscan mostrar la apariencia de que se van a realizar para conseguir el estatus de Proyecto de Alcance Regional.

*b. Clima:* Las heladas tardías en la zona, hasta finales de mayo, hacen inservibles los campos de prueba en Agrohubs para la mayor parte de los frutos y frutos secos (almendra/pistacho) y la falta de agua en verano afectaría a otros cultivos (nuez/avellana). Incluso los cultivos en invernaderos resultan mucho más caros que en zonas más templadas de la Comunidad de Madrid porque requieren de mayor consumo energético.

*c. Agua:* La única referencia al agua en la finca es solo sobre el abastecimiento de agua potable: 'Se deberá analizar con más detalle con CYII si el trazado real es el facilitado por INKOLAN, en cuyo caso probablemente se deberá desviar la conducción.' (Anexo 6, Estudios Previos, Conclusiones: El Lugar) No hay ninguna mención de la necesidad de agua para el riego de los cultivos en los campos de prueba, una omisión garrafal.

La comarca escurialense siempre ha sufrido sequías estivales, pero el problema se ha agravado por la crisis climática: las sequías son más frecuentes, más largas y ocurren en todas las estaciones del año. La mala retención de agua por el suelo arenoso es otro factor que empeoraría la situación en Agrohubs. Un huerto o vivero en suelos buenos consume aproximadamente un metro cúbico de agua al año por cada metro cuadrado de zona cultivada. En los campos de prueba de cultivos de Agrohubs (unas 20 hectáreas) el consumo de agua sería enorme, más de veinte millones de litros. En el espacio agropastoril (unas 35 hectáreas) el consumo de agua dependería de los cultivos, por ejemplo, maíz vs trigo o cebada, y de la climatología de cada año. Sin embargo, la cifra se podría duplicar hasta 50 millones de litros anuales porque la producción de una hectárea de maíz consume unos 6,5 millones de agua<sup>5</sup>.

¿De dónde vendría toda esta agua? El río más cercano, el Guadarrama, se seca en verano y los recursos de agua subterránea son escasos debido a varios factores: la cercanía (unos 18 metros) de la roca madre – el granito, los flujos escasos y variables a niveles profundos y la bajada del nivel freático en la época estival.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> El riego de maíz en condiciones de limitación de agua, Pardo, J.J. et al 2023 <https://todomaiz.com/el-riego-del-maiz-en-condiciones-de-limitacion-de-agua/>

<sup>6</sup> Las aguas subterráneas del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (2020) Yélemez et al [https://www.researchgate.net/publication/339202148\\_Las\\_aguas\\_subterranas\\_del\\_Parque\\_Nacional\\_de\\_la\\_Sierra\\_de\\_Guadarrama](https://www.researchgate.net/publication/339202148_Las_aguas_subterranas_del_Parque_Nacional_de_la_Sierra_de_Guadarrama)

Además, es evidente que la Confederación Hidrográfica del Tajo no aprobaría una captación de agua tan grande en una zona de gran valor ambiental y en una región autónoma donde el agua subterránea es una reserva estratégica en tiempos de sequía extendida.

Por supuesto la Memoria de Agrohub ni siquiera ha mencionado estas condiciones negativas porque el resultado de cualquier análisis de la viabilidad agronómica del proyecto sería negativo. Es evidente que, si esto fuera un proyecto de agricultura de verdad, que el centro de investigación se situaría en otra parte de la Comunidad de Madrid. Las tierras de labor de mejor capacidad agronómica se encuentran aproximadamente al otro lado de la línea que une los pueblos de El Atazar con Villa del Prado con un centro geográfico aproximado ubicado cercano a la ciudad de Madrid, al sur de ésta. Este punto podría ser la zona ideal para ubicar un Agrohub, en un sitio centrado con respecto a su público objetivo, bien comunicado por transporte público y que minimizara los trayectos regionales. Los agricultores del Sureste de Madrid, por ejemplo, de Chinchón y alrededores, una zona principalmente agraria, estarían a más de 100 km del Agrohub Palacio de Monesterio, lo que de ningún modo favorece el funcionamiento pretendido como conector de los agricultores.

La Memoria guarda silencio sobre la futura investigación en ganadería en Agrohub; ni siquiera menciona los varios centros de investigación y fincas experimentales que tiene IMIDRA en la Comunidad de Madrid. No hay un desglose de las superficies exteriores en el proyecto de Agrohub, pero el 'espacio ganadero vallado' tendría aproximadamente unos 40 hectáreas y además, en una parte importante de ello, están los afloramientos rocosos del Cerro de Oro. Aunque el suelo está adaptado a la ganadería, el espacio es muy pequeño para una finca de investigación ganadera. La Finca la Chimenea en Aranjuez tiene 285 hectáreas y la Finca Riosequillo en Buitrago tiene 157 hectáreas (ambas de IMIDRA).

### **1.2.1. Falta de un proyecto de formación**

Igual que en la propuesta para la investigación, no existe en la Memoria ni siquiera un esquema básico del programa educativo para justificar el estatus de Proyecto de Alcance Regional de Agrohub. Los promotores se presentan bajo el nombre de 'Universidad de Bristlecone SL', pero en la realidad es solo una empresa con un pequeño capital social.

La primera referencia en la Memoria sobre su papel educativo esclarece poco:

'En el ámbito de actuación se busca desarrollar un Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadero donde se imparta el nuevo grado en Agronomía pendiente de la aprobación por la Agencia Nacional de Evaluación de la Calidad y Acreditación (ANECA), bajo el auspicio de una universidad de implantación internacional.' (p. 15)

¿Un enorme campus universitario que ofrece un solo grado? Sería una situación insólita en todo el mundo académico. Más tarde la Memoria se contradice y refiere a 'la formación universitario y postgrado' (p. 48). ¿Qué estudios de postgrado ofrecería Agrohub, o es solo otro desliz de los autores del proyecto? ¿Cuál es la universidad que llevará junto con la

promotora la explotación del proyecto? Los autores afirman que es ‘una entidad de prestigio en materia educativa y, sobre todo, con un background importante en materia agro’ (p. 114). ¿Entonces por qué no se declara cuál es esta prestigiosa universidad agronómica?

La única mención a un enfoque educativa es sobre ‘metodologías Aprendizaje - Servicio ApS con propuestas educativas que combinen procesos de aprendizaje y de servicio a la comunidad.’ (p. 49) Sin duda es una metodología loable, pero en ningún momento la Memoria propone cómo funcionaría en el centro y falta lo más importante un plan de estudios para el grado en agronomía. Tampoco hay dato alguno sobre el número y perfiles del profesorado que haría falta para llevar a cabo el programa académico. No se dice nada sobre las prácticas que se harían en los campos de prueba, ni sobre las posibles prácticas de los alumnos en las empresas de fertilizantes.

Como en el ‘Hub’ hay una sorprendente precisión cuando llegamos al proyecto urbanístico: alojamiento de larga estancia 27.120,78 m<sup>2</sup>; aulas, talleres y un invernadero de pruebas 37,489.60 m<sup>2</sup>; laboratorios 12.977,97 m<sup>2</sup>; campos de prueba 12.053,04 (p.59). Hay varias preguntas para hacer. ¿Por qué construir una residencia para estudiantes tan grande? El mercado inmobiliario para residencias de alumnos en Madrid capital es muy boyante y hay varios proyectos como Merkel en Vallecas <sup>7</sup>(22.000 m<sup>2</sup> y 670 camas) y Resa Chamartín <sup>8</sup> (11.300 m<sup>2</sup> y 320 camas) que ofrecen u ofrecerán estudios individuales y dobles con amplias zonas comunes. La residencia proyectada en Agrohubs es todavía más grande y tendría una capacidad de unos 700 alumnos, una cifra altísima para un solo grado universitario y sin transporte público a otras universidades cercanas como la Carlos III en Colmenarejo. Además, la residencia de estudiantes del Campus de Colmenarejo de la CIIE está cerrada desde hace tiempo porque los estudiantes prefieren vivir en Madrid o en sus casas si son de la zona. La respuesta tiene que ser, otra vez, que las viviendas no serán para estudiantes ni profesores, sino que actuarían como cabeza de puente para lograr un uso residencial y poder convertir ese espacio en una urbanización residencial.

Hay más preguntas que ponen en duda el proyecto educativo y la calidad de la Memoria. En la zona construida, entre edificios grandes donde hay sombras, se propone un invernadero de pruebas, mientras que su sitio lógico estaría en la zona de cultivos. De manera inexplicable, los autores del proyecto meten doce mil metros cuadrados de campos de pruebas en la zona construida. ¿Es un desliz garrafal o es otro ejemplo de cómo el proyecto busca por todos los lados inflar los metros cuadrados de edificabilidad del proyecto? Probablemente es una mezcla de ambas cosas, pero es una demostración más que este proyecto no es confiable.

---

<sup>7</sup> <https://brainsre.news/merkel-capital-vallecas-madrid-residencia-estudiantes-670/>

<sup>8</sup> <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/residencial/resa-inaugura-su-nueva-residencia-de-estudiantes-en-chamart%C3%ADn/>

### 1.2.2. La inviabilidad del programa de formación

La Memoria explica que la universidad y co-gestora del proyecto Agrohub ofrece un solo grado en agronomía. Pero ello requiere una gran variedad de asignaturas de distintas ramas académicas<sup>9</sup>:

Bioquímica / Cálculo de estructuras y construcción / Expresión gráfica / Fundamentos de estadística / Economía / Cartografía / Electrotecnia / Motores y máquinas hidráulicas / Topografía / Electrificación rural / Mecanización agraria / Microbiología de los alimentos / Construcción agroindustrial y obras de tierra / Fitotecnia / Protección de cultivos / Ingeniería hidráulica / Industrias agrarias y alimentarias / Genética y mejora / Economía de la empresa agroalimentaria / Zootecnia / Procesos térmicos de conservación / Técnicas complementarias en la IAA / Deseccación de alimentos Ingeniería de la edificación en la IAA/ Instalaciones eléctricas en la IAA / Microbiología aplicada.

Para cubrir un abanico tan grande de especializaciones, que son necesarias para la formación de un ingeniero agrónomo, hace falta una universidad potente, con diferentes departamentos y con un profesorado que puede ofrecer formación en aspectos tan dispares como la economía, la arquitectura, la matemática, la geografía y la microbiología. Por eso casi todas las universidades que ofrecen el grado en agronomía en España son públicas: universidades grandes como la UPM en Madrid, la UPV en Valencia, Salamanca y Compostela; y universidades más pequeñas en regiones con importantes sectores agrícolas o ganaderos como Cartagena, Almería y Orihuela.

Montar un centro universitario para un solo grado, y ese grado en una carrera tan compleja como la agronomía, muy dudosamente sería rentable para ‘una entidad de prestigio internacional en materia educativa’. Cabe pensar que la Memoria propone la ficción de un centro de investigación y docencia universitaria cuando es realmente un proyecto urbanístico cuyo mayor beneficio se obtiene de la mera reclasificación de un suelo rural en edificable.

La Memoria de Agrohab demuestra su completa falta de seriedad en sus afirmaciones sobre los números de estudiantes que van a matricularse en su grado en ingeniería agraria:

‘Estimamos que cuando estén ejecutadas las tres fases del proyecto y en pleno de ocupación contaremos con aproximadamente 20.000 alumnos’... (p. 113)

Esta cifra es absolutamente absurda. En *todos* los programas de grado en Ingeniería agraria y agroalimentaria (código 081102), en *todas* las universidades en España había solo 3.585 alumnos matriculados en el año 2022-2023<sup>10</sup>. En 2024, en la Escuela Técnica de Ingeniería Agronómica, Alimentaria y de Biosistemas (ETSIAAB) de la UPM, solo se matricularon 88

---

<sup>9</sup> Fuente: <https://www.dondeestudiar.com/es/carreras-universitarias/ingenieria-agronoma/#rtoc-2>

<sup>10</sup> Fuente: Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (series históricas de estudiantes universitarios) [https://estadisticas.universidades.gob.es/jaxiPx/Datos.htm?path=/Universitaria/Alumnado/EEU\\_2023/Serie/GradoCiclo//10/&file=HIS\\_Ma t\\_GradCiclo\\_Campo\\_Tot.px](https://estadisticas.universidades.gob.es/jaxiPx/Datos.htm?path=/Universitaria/Alumnado/EEU_2023/Serie/GradoCiclo//10/&file=HIS_Ma t_GradCiclo_Campo_Tot.px)

estudiantes nuevos en el grado en Ingeniería agroambiental y en 2023 hubo 78 nuevos alumnos<sup>11</sup>.

Para la parte académica falta una previsión de los ingresos fundamentada en el número de alumnos y precios que haga creíble que el tipo de proyecto que se plantea es factible con unos plazos de amortización de la inversión razonables. La rentabilidad de la docencia puede no ser fácil de obtener para el promotor o para quien opere el proyecto, teniendo en cuenta que las notas de corte de las universidades públicas de Madrid, para el tipo de estudios que van a ser impartidos en el Agrohub, según se deduce de la Memoria, son de las más bajas de todas las carreras. Cuatro carreras tienen una nota de 5, el umbral más bajo posible, y el resto notas de acceso relativamente bajas salvo el PARS y el grado doble. Esto viene a expresar que este tipo de estudios son poco o muy poco demandados en la Comunidad de Madrid o bien que ya existe exceso de oferta de plazas para estas carreras, ambos aspectos negativos para la factibilidad del proyecto, algo que se pasa por alto en Memoria y anexos.

Notas de corte curso 2023-2024			
Universidad	Cód	Carrera	Nota de corte
UAM	0223	Ciencia y Tecnología de los Alimentos	7,158
UAM	0228	Nutrición + Ciencia y Tec. de los Alimentos	11,371
UPM	0330	Ciencias Agrarias y Bioeconomía	5,000
UPM	0302	Ingeniería Agrícola	8,010
UPM	0378	Ingeniero/a Agrónomo/a (PARS)	10,723
UPM	0303	Ingeniería Agroambiental	5,000
UPM	0304	Ingeniería Alimentaria	5,000
UCM	0890	Ciencia y Tecnología de los Alimentos	5,890
URJ	0611	Ciencia y Tecnología de los Alimentos	5,000

UAM=U. Autónoma UCM= U. Complutense UPM= U. Politécnica URJ= U. Rey Juan Carlos

Notas de corte Distrito Único de Madrid 2023-2024<sup>12</sup>

Entonces, ¿cómo va a conseguir un pequeño centro universitario privado la cifra de 20.000 alumnos? ¿Cómo se ha llegado a una cifra tan desorbitada? O los autores de la Memoria no tienen idea alguna sobre el mundo universitario y los estudios de agronomía en España o no se han molestado en hacer el más mínimo esfuerzo para entender la situación.

<sup>11</sup> <https://www.etsiaab.upm.es/?id=CON13306&prefmt=articulo&fmt=detail>

<sup>12</sup> Referencia: Notas de corte Distrito Único de Madrid 2023-2024

[https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/educacion/univ/notas\\_de\\_corte\\_curso\\_2023-2024.pdf](https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/educacion/univ/notas_de_corte_curso_2023-2024.pdf)

### 1.3 Conclusiones

En resumen, los objetivos educativos de Agrohubs Palacio de Monesterio son totalmente inviables y basados en supuestos que tienen nada que ver con la realidad.

a. No existe ningún proyecto de investigación, ni en el Hub, ni en Agrolab. No se detecta en la memoria ni un solo dato sustantivo que respalde su credibilidad. Ni contenidos, ni equipamiento, ni personal, ni presupuesto, ni demanda del mismo, ni clientes potenciales que lo puedan respaldar, ni qué capacidades tiene el promotor del proyecto para ponerlo en marcha. Nada. Tampoco los objetivos grandilocuentes que propone la Memoria son viables sin un proyecto de investigación sólido. Además, la Finca de Monesterio es un lugar totalmente inapropiado para la agricultura por su clima, su suelo pobre y la grave falta de agua para el riego.

b. El otro supuesto es la creación de una universidad, o unos estudios de grado de Agronomía, supuestamente “bajo el auspicio de una universidad de implantación internacional” de la que no se sabe nada. Y, como en el caso del Centro de Innovación, no hay ningún dato de contenidos, presupuesto, personal, etc. El objetivo educativo de montar el programa académico de un solo grado en agronomía es inviable y la absurda proyección del número de alumnos muestra la falta de rigor de todo el proyecto.

c. En los planes y planos de edificios se proponen instalaciones sin saber nada sobre las necesidades de sus futuros ocupantes y con el único fin de aumentar la edificabilidad de proyecto. Para inflar los metros cuadrados construidos incluso se incluyen 12.053,04 m<sup>2</sup> de campos de prueba.

## 2. Análisis del proyecto urbanístico

### Introducción.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre<sup>13</sup>, que regula los Proyectos de Alcance Regional PAR, permite realizar modificaciones sustanciales y cambios en los usos del suelo previstos en la planificación urbanística vigente municipal, siempre que se considere que existe un interés regional superior para ello. Sin embargo, estos PAR pueden a su vez ocasionar impactos indeseados sobre el entorno local. La localización escogida para el Proyecto AGROHUB es claramente un caso en el que se darían consecuencias dañinas para el término municipal de San Lorenzo de El Escorial, en el que se ubica y para los términos municipales de Collado Villaba, Alpedrete, Guadarrama y El Escorial por su especial impacto sobre las infraestructuras locales de movilidad, alcantarillado, depuración de aguas residuales y abastecimiento de agua. La puesta en servicio de una promoción de 300.000 m<sup>2</sup> de superficie construida y una explotación de uso agrícola, con alta demanda hídrica donde actualmente hay un terreno rústico de uso ganadero de especial protección, supondría una presión inaceptable sobre dichas infraestructuras.

Por otra parte, la protección por distintas figuras de la finca privada, en sí misma, y como perteneciente a un ámbito superior también protegido por sus valores ambientales, paisajísticos y culturales requiere un estudio de antecedentes objetivo y muy profundo que permita identificar los elementos en riesgo que supone establecer un PAR en un territorio de alto valor, muy sensible y con una serie de presiones sobre el mismo que actualmente están presentes debido a los sistemas generales que lo atraviesan y circundan. Un análisis y diagnóstico veraz con conclusiones claras y determinadas es fundamental como punto de partida de cualquiera que sea la propuesta que se plantee. Además, es necesario que exista una alineación clara entre el diagnóstico y la propuesta. En el PAR AGROHUB no se da ninguna de las dos. El análisis carece por completo de conclusiones y el proyecto no está alineado con las escasas recomendaciones que se dan en el diagnóstico.

Documentos analizados:

- Anexo 6: Estudio de lugar y propuesta
- Memoria
- Planos

### 2.1. Estudio del lugar

El objeto del Anexo 6 es la “elaboración de Estudios Previos de ordenación, la definición del programa y la definición de una estrategia previa de viabilidad urbanística y ambiental para la implantación de instalaciones destinadas a un equipamiento privado en la parcela del

---

<sup>13</sup> LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Palacio de Monesterio, en San Lorenzo de El Escorial (Madrid)”. Incluye tres partes la primera de las cuales es un análisis del lugar, la segunda un estudio de posicionamiento de mercado y estudio de referentes y la tercera la propuesta.

El documento sobre el lugar esa en una recopilación de datos muy básicos y una serie de afirmaciones y recomendaciones puntuales. Este estudio sectorial omite o minimiza los siguientes aspectos importantes:

### 2.1.1 Aspectos ambientales

El análisis reconoce la fragilidad ambiental del territorio y recurre una y otra vez a la adopción de medidas de compensación en relación a los impactos ambientales que ocasionaría la implantación de un proyecto urbanístico en el lugar.

### 2.1.2 Topografía y Pendientes

El estudio se limita a indicar que el terreno tiene una pendiente moderada de 5% evitando explicar que todo el perímetro de su alineación por el norte y por el este presenta una rasante con un desnivel importante para llevar a cabo cualquier tipo de acceso rodado desde las vías de servicio y con escasos márgenes. No hace ningún tipo de recomendación, sin embargo, la propuesta acusa varios problemas relacionados con la topografía y la conexión con las redes de movilidad que se ven reflejados también en la solución del proyecto.

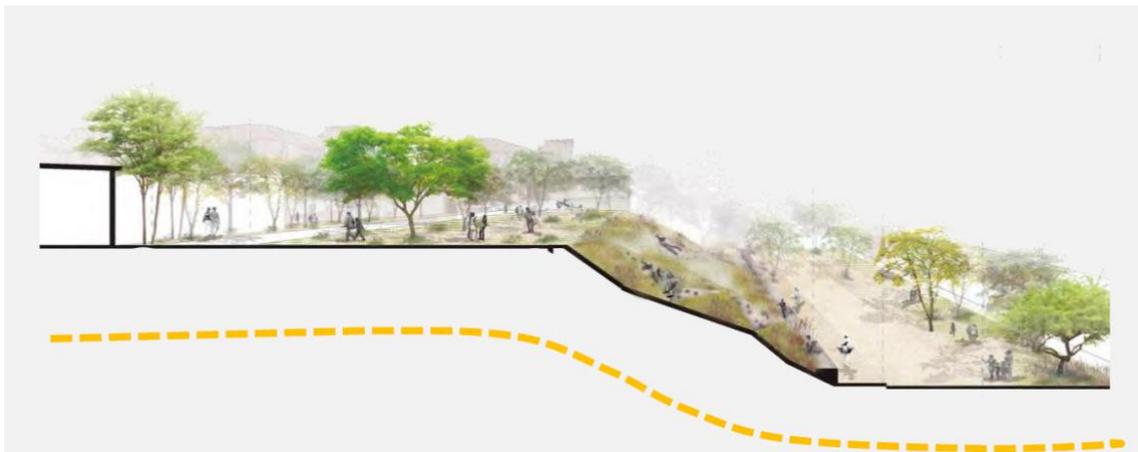


Imagen del proyecto. Se modifican las pendientes generando dos plataformas.

### **2.1.3 Vegetación**

Se recomiendan figuras de compensación por la afección a terrenos forestales. La necesidad de aplicar una medida de compensación implica que el proyecto produciría un impacto negativo sobre la vegetación.

### **2.1.4 Hidrología y riesgos de inundabilidad**

La inundabilidad del terreno aparece en dos secciones del documento. Por una parte, se indica que existen líneas de Drenaje que atraviesan la finca de norte a sur y en base a ello: Se recomienda estudio de inundabilidad. El asunto de la inundabilidad vuelve a tratarse en el análisis que se hace sobre la capacidad Agrológica del suelo en el correspondiente apartado. En este caso se aporta el plano de la cartografía correspondiente de la Capacidad Agrológica de Suelos CAM (por cierto, sin citar la fuente) <sup>14</sup>. En dicho plano se aprecia una mayor incidencia de la problemática que hace suponer que los recomendados informes sería desfavorables para el proyecto. La clasificación como clase agrícola 3 “Clase agrológica 3. Tierras con limitaciones severas que reducen de forma significativa la gama de cultivos posibles y/o requieren especiales técnicas de manejo” se analiza en las páginas 7 y 8 de este informe.

Otro aspecto crítico para el posible desarrollo de la accesibilidad del proyecto es la afección del Dominio Público Hidráulico del río Guadarrama en el extremo suroeste de la finca.

### **2.1.5 Hábitats de interés comunitario, corredores ecológicos y espacios naturales protegidos**

Estos apartados se comentan en otro de los documentos. Sin embargo, es importante señalar aquí la siguiente afirmación del estudio “El PORN no establece condiciones adicionales a las que resultan de aplicación por la condición de BIC de la Cerca Histórica. Por tanto, no existen condicionantes que deriven de su inclusión dentro de los límites del PORN de la Sierra de Guadarrama”.

Afirmación que es una falacia, ya que el PORN refuerza la importancia punto por punto de del texto de Declaración de BIC Territorio Histórico que, por lo tanto, además de las consideraciones que hace sobre la protección del Patrimonio Cultural en la declaración de BIC. Territorio Histórico debe tenerse en cuenta las consideraciones sobre protección del Patrimonio Natural. Estas consideraciones del Real Decreto 52/2006<sup>15</sup> son las tres citas siguientes que tienen en común la indivisibilidad del patrimonio natural y los de patrimonio

---

<sup>14</sup> <https://www.madrid.org/cartografia/planea/planeamiento/html/web/agrologico.htm>

<sup>15</sup> DECRETO 52/2006, de 15 de junio, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de territorio histórico, el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II.

cultural que hace el Real Decreto y requerirían estudios multidisciplinarios específicos al respecto:

“El Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituye sin duda uno de los conjuntos más complejos y ricos en patrimonio del estado español. La asociación entre los valores históricos, culturales, paisajísticos y artísticos existentes en el Real Sitio, confinado por el muro de la Cerca, de la época de la fundación del Monasterio de San Lorenzo de El Escorial, con un límite territorial establecido sobre bases históricas y jurídicas bien precisas, constituye un territorio que adquiere sus dimensiones en momentos históricos precisos, estableciendo una unidad funcional y una profunda coherencia territorial”.<sup>16</sup>

La unicidad del Patrimonio Cultural y el Paisaje con las condiciones morfológicas y la vegetación también se subrayan en el documento y permiten entender la necesidad de evitar cambios en el soporte físico, como es el caso de la topografía y en la vegetación, siendo los que sostienen sus valores históricos y arqueológicos. El proyecto AGROHUB trata como *tabula rasa*.

“Se considera que también forman parte del Territorio Histórico cuantos bienes inmuebles componen el rico patrimonio arqueológico existente. Aunque no estén directamente relacionados con el complejo escurialense, forman parte de su historia, precedente o coetánea, y son clave ineludible para comprender la formación del paisaje cultural. Por otro lado, las condiciones morfológicas propias del sitio, la vegetación de bosque, el paisaje de dehesa, y los usos del suelo, hacen especialmente difícil la localización de restos arqueológicos. Estimándose que se trata de un área con posibilidad de contener bienes aún no descubiertos, es preciso incluir normas de cautela para prevenir riesgos para su conservación.”

“Especialmente relevante se muestra el conjunto de yacimientos de la finca Monesterio, situado en la ribera norte del río Guadarrama. Han aparecido restos diversos de cronología romana, algunos de carácter monumental. Se conocen, además, asociados a la calzada del «Camino de Monesterio» o «Colada de Villalba», numerosos restos arqueológicos, o elementos relacionados con el complejo escurialense” (ver sección 7.1.1.).

### **2.1.6 Vías pecuarias y patrimonio cultural**

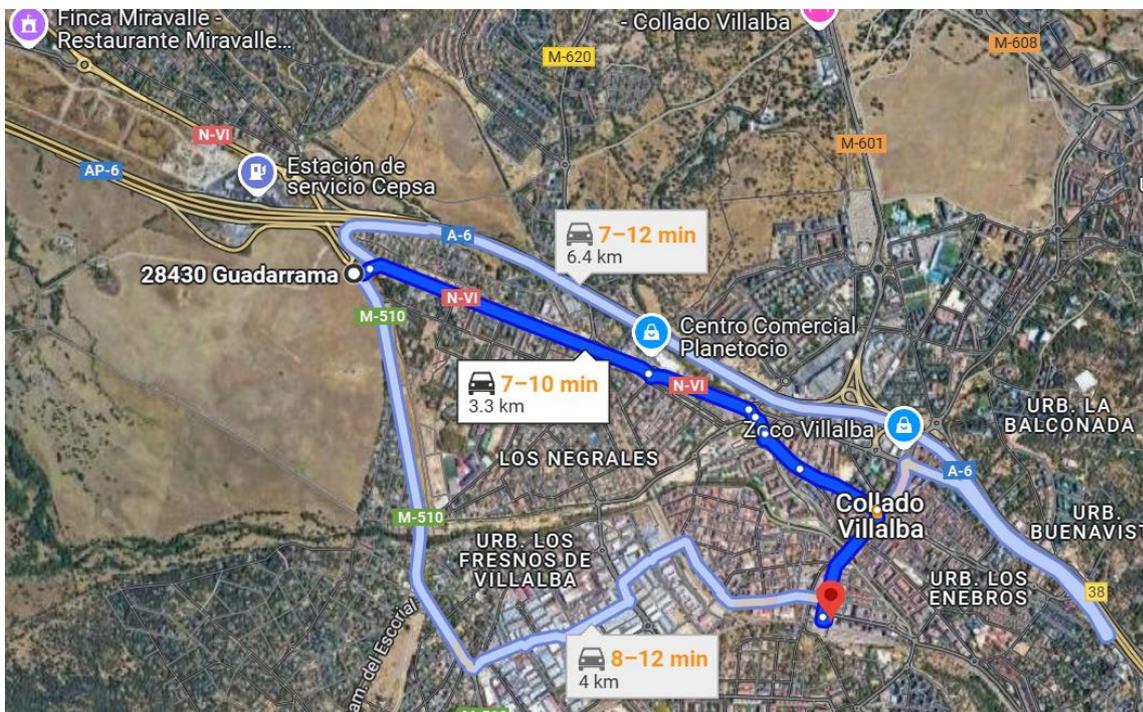
La finca está rodeada por vías pecuarias en su perímetro sur y este:

- Colada del Camino de Villalba: Límite sur parcela
- Cañada Real de las Merinas: límite Noreste.

El estudio previo reconoce que ninguna de las dos puede ser utilizada como vial de acceso rodado, pero resta importancia al hecho de que para acceder a la finca es necesario atravesar alguna de las dos. En lugar de señalar esta circunstancia como una cuestión crítica

se limita a mencionar el procedimiento administrativo requerido para atravesar una vía pecuaria por una infraestructura viaria. Por otra parte, sería imprescindible que el estudio analizarse simultáneamente el problema de atravesar alguna de las vías pecuarias y atravesar la Cerca Histórica. De hecho, el estudio a priori se desaconseja el acceso por el este donde se sitúa la Cerca Histórica. Sin embargo, el mismo informe en otro punto recomienda concentrar la edificación en la zona este de la finca, donde se encuentra la Cerca. Lo que revela la incoherencia de realizar aproximaciones sectoriales al análisis si estas no van seguidas de un documento de síntesis.

### 2.1.7 Análisis de movilidad e infraestructura viaria



El análisis no identifica la movilidad como una de las grandes amenazas que supone la implantación del AGROHUB. La movilidad está saturada con los usos actuales y más aún los previstos para el vecino proyecto SAU-2 (el otro lado de la A6). En esta fase preliminar, no hay ningún tipo de duda de que no se dispone de espacio para resolver los enormes impactos y la presión sobre la movilidad en la zona supondría el proyecto. El instalar nueva infraestructura viaria ocupando terrenos cedidos por el proyecto, lo que no es posible desde el este porque éstos son los que ocupa la Gran Cerca y su área de protección. En la zona Norte. Es desaconsejable resolver el acceso por el desnivel que existe entre la finca la compleja infraestructura viaria (A6, M510, vías de servicio) que la rodea. Colada de las Merinas y la Gran Cerca que discurren paralelamente en el límite este de la finca.

En el extremo sur este se hace imposible ubicar un acceso por la confluencia de la Gran Cerca y las afecciones de las servidumbres de las zonas de DPH del río Guadarrama y la

Colada de Villalba. Todos elementos muy delicados que requerirían un estudio pormenorizado que proponga medidas correctoras a la situación actual y evitase más presión, como la presión inadmisibles que ocasiona la propuesta del proyecto AGROHUB.

Además, en este punto se prevé una presión importante de acceso de camiones y vehículo privado al desarrollo urbanístico SAU-2 que se sitúa al otro lado de la A6. Se presentaron en plazo Alegaciones al Proyecto de Urbanización dicho desarrollo que se encuentra también dentro de la Gran Cerca que no han recibido respuesta de la Administración competente.

Para mayor confusión, en el análisis previo, se recomiendan modos de movilidad sostenible con una serie de recomendaciones que luego no se siguen en el proyecto:

Para la movilidad blanda, en el estudio se recomienda el acceso desde el nodo de Collado Villalba como punto de acceso principal y se aportan todos los datos correspondientes. La estación de Collado Villalba es un nodo de transporte público muy importante. Es cabecera y punto de conexión de líneas de autobús con los municipios de la comarca y sobre todo con Madrid. Además, se recomienda una lanzadera de autobús desde dicho nodo, que luego no se recoge ni en el proyecto ni en el estudio de viabilidad económica. Sin embargo, el proyecto establece las conexiones solo para ciclistas con la estación de Collado Villalba y el apeadero de los Negrals que posee una conectividad francamente baja con toda la comarca.

En síntesis, es de suponer que los alumnos acudirían mayoritariamente con vehículo privado lo que supondrá una presión inadmisibles de tráfico de búsqueda de aparcamiento y estacionamiento propiamente dicho sobre la zona residencial que rodea la finca. Esta zona ya se encuentra actualmente presionada por la proximidad del Polígono P29 de Villalba.

### **2.1.8 Redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales y pluviales**

La finca se mantiene en un estado natural. Existe una red de abastecimiento de agua que atraviesa la finca en la zona oeste, una zona especialmente frágil desde el punto de vista medioambiental, como el propio estudio. Dicha canalización está prevista para abastecer las zonas residenciales al sur de la finca. No se indica una mínima previsión sobre el punto de vertido que se prevé para canalización de aguas residuales, ni las dificultades de acometer una infraestructura que diese servicio a un proyecto urbanístico de esta envergadura. No se informa de si el punto sería el EDAR el Endrinal Collado Villalba o EDAR Los Escoriales. En resumen, no se ha hecho un estudio mínimo de la EDAR a la que sería factible el vertido de aguas residuales lo que es imprescindible.

### **2.1.9. Gaseoducto**

Un gaseoducto de alta presión atraviesa el ámbito. Esta infraestructura no sería de utilidad para la promoción que se pretende promover. A partir del 1 de enero de 2026 no será

posible la implantación de nuevas instalaciones abastecidas con gas natural en el ámbito de la edificación.

#### **2.1.10. Edificaciones existentes**

Únicamente se menciona la existencia de tres edificaciones una de las cuales define como las Ruinas del Palacio Monasterio. El análisis previo no indica la necesidad de estudios patrimoniales expertos para establecer requisitos específicos para la protección y valoración del monumento, un edificio de los arquitectos Francisco y Juan Gómez de Mora, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial. (desarrollado en la sección sobre Patrimonio pp 51-60).

#### **2.1.11 Ordenación**

El estudio se limita a indicar sin citar el Planeamiento correspondiente, que el suelo está clasificado como “no urbanizable, especialmente protegido como reserva ganadera” obviando las otras protecciones que también contemplan las NNSS de 1999 de San Lorenzo de El Escorial. La información que debería figurar como mínimo es la siguiente

El Planeamiento vigente que le afecta son las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial de 1999 y su Catálogo. En estas Normas la finca está calificada como:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido como: Reserva Ganadera (la mayoría del terreno);
- Protegido de Valor Ecológico y Paisajístico (zona noreste);
- Protegido en la figura Cañadas y Vías Pecuarias (Colada Camino de Villalba) y Especialmente protegido de Visuales sobre el Monasterio y Perfil Urbano (este).

#### **2.1.12 Conclusiones del Estudio Previo**

Las conclusiones son inexistentes, se limitan a repetir solo la información relativa a las infraestructuras sin establecer ningún tipo de conclusión que relacione los temas analizados. Después de treinta páginas de análisis las conclusiones son inaceptables y no cumplen el primero de los tres objetivos indicados al inicio del propio documento: Definir la estrategia de viabilidad urbanística y medioambiental.

## 2.2 La 'sostenibilidad' del proyecto urbanístico

### 2.2.1. Los usos del proyecto

Las cifras globales de Agrohubs se agrupan bajo tres conceptos que vamos a ver son engañosos, para ello nos vamos a centrar en tres ejemplos concretos que en total suponen unos 150.000 metros cuadrados construidos, es decir, la mitad de la superficie total que se distribuye de este modo:

#### HUB INVESTIGACIÓN E INNOVACIÓN

- 11,7 Ha.
- Edificabilidad 138.445,76 M2
- 46,149%

#### AGRO LAB

- 25,6 Ha
- Edificabilidad 104.297,75 m2
- 34,766%

#### AGRO HUB SOCIAL TRANSFERENCIA Y SERVICIO PÚBLICO

- 108,9 Ha
- Edificabilidad 57.256,49 M2
- 19,085%

La superficie edificable total es de 300.000 m<sup>2</sup>c

Para poner en contexto la envergadura, podemos fijarnos en dos complejos que están respectivamente incluidos en el HUB INVESTIGACIÓN E INNOVACIÓN y en AGROLAB, el Centro Tecnológico y el Centro de Investigación que tienen respectivamente superficies de 43.108,59 m<sup>2</sup> y 42.073,05 m<sup>2</sup>, entre los dos representan menos de un tercio de la superficie total construida. Pues bien, ¿Qué ejemplo cercano puede ayudar a comprender su tamaño? Una referencia bastante conocida sería el El Centro Tecnológico de REPSOL en Móstoles tiene 64.500 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las instalaciones hoteleras, podemos ponerlas en contexto comparando las plazas ofertadas, calculadas con los estándares de un hotel (25 m<sup>2</sup> por habitación y incluidas zonas comunes y servicios). Y llegamos al siguiente resultado: El hotel previsto en el complejo Agrohubs tiene aproximadamente 11.000 m<sup>2</sup>, lo que supone quinientas plazas hoteleras, que, para ponerlo en su contexto podemos compararlas con el dato el municipio de San Lorenzo de El Escorial que oferta en total quinientas ochenta plazas hoteleras. Este hotel supondría una competencia muy peligrosa para la hostelería del municipio.

El Agrohubs social, transferencia y servicio público, en el que el hotel está incluido, no es un centro "social" sino centro de ocio que además del mencionado hotel, incluye Centro de

exposiciones, un centro de conferencias, un Lobby Lounge, un auditorio, áreas de recreación y restaurantes. Con una superficie ligeramente superior a los dos Centros Tecnológico y de Investigación antes mencionados.

Desgraciadamente, las cifras de Agrohubs arrojan datos alarmantes, un enorme complejo, al que acudirían muchas más personas de los 20.000 alumnos que el proyecto pregona y que, no lo olvidemos, todos ellos accederían al recinto por la Puerta de las Bellotas.

### **2.2.2. Construcción ‘sostenible’**

EL proyecto promete ‘la sostenibilidad como metodología’ (p.51) en la construcción del complejo y se compromete a la certificación de todo el complejo por el sistema BREEAM que lleva en España al Instituto Tecnológico de Galicia<sup>17</sup>. Afirma que el proyecto será registrado en BREEAM ES en cuanto la Comunidad de Madrid apruebe su estatus de Proyecto de Alcance Regional. Es muy fácil decir esto, pero ¿quién garantiza que los promotores mantengan esta promesa? No existiría ningún compromiso legal y conformar a los estándares BREEAM saldría bastante más caro que cumplir los requisitos del CTE en vigor. En el estudio de viabilidad económica, el coste estimado por metro cuadrado construido es de 1.239,76 euros/m<sup>2</sup>, en principio, incluidos costes de urbanización, infraestructuras, mobiliario y equipamiento, necesarios para poner en servicio la proporción un presupuesto que no es creíble que pueda cubrir los gastos necesarios y mucho menos los estándares BREEAM. La experiencia del primer Parque Tecnológico de Madrid, en Tres Cantos, reveló que es mucho más fuerte la dinámica inmobiliaria que las entonces (buenas) intenciones de los promotores públicos. Mas importante todavía, el sistema BREEAM solo evalúa la *reducción* del impacto de una construcción y no evalúa el impacto ambiental que resulta en su destrucción de un entorno, especialmente un entorno con múltiples figuras de protección. En el caso de la Finca de Monesterio ese entorno tiene un extraordinario valor ambiental, paisajístico y cultural (ver secciones sobre impactos).

### **2.2.3. Movilidad ‘sostenible’**

El proyecto de Agrohubs también afirma que su construcción va a incorporar la movilidad blanda o sostenible (pp. 55/56). Los autores proclaman que dentro del complejo de edificios no habrá coches y los habitantes o visitantes se moverán de pie o por bicicleta. Sin embargo, el complejo está situado al lado de la A6; para conectar Agrohubs se construirá una nueva carretera desde salida de la gasolinera hasta casi la rotonda con la M-510 (con la destrucción de una parte de la Cerca Histórica). Para facilitar el uso del coche privado se hará una calle que pasará delante de la primera línea de edificaciones (según los planos 24 edificios) donde habrá aparcamiento en todos los sótanos.

---

<sup>17</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method Certification BREEAM: <https://itg.es/servicios/construccion-sostenible/>

Además, en sí la construcción de un nuevo núcleo urbano, a 15 kilómetros del casco urbano del municipio, aumentaría mucho el uso del vehículo particular en la comarca. Agrohub es un caso prototípico de la ‘dispersión de actividades sobre el territorio’ y la ‘ciudad difusa’ que fomenta el vehículo privado frente la ‘tradicional ciudad compacta, más eficiente y con una menor demanda de movilidad’<sup>18</sup>. Es evidente que, en la realidad y como en otros centros comerciales o urbanizaciones aisladas, la mayor parte de la movilidad en suburbio de Monesterio sería insostenible.



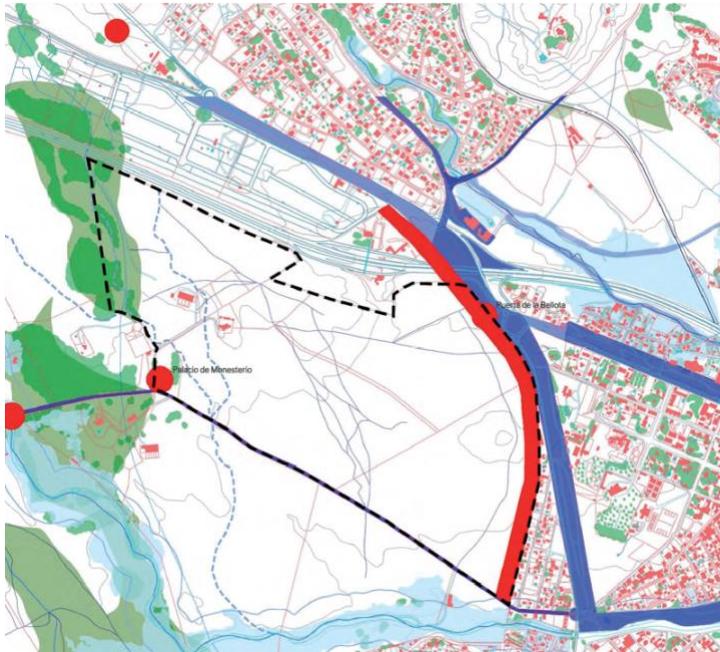
Plano de Movilidad C.2

#### 2.2.4. Accesos rodados.

Los accesos que propone el proyecto son un aspecto muy crítico y sin alternativas de mejora. La cuestión consiste en que hay afecciones sobre la Cerca Histórica y sobre la Cañada de las Merinas, hay riesgos en la forma en la que están resueltas las entradas y salidas y por último, y no menos importante, todas los accesos se revelan insuficientes para la enorme población que debe entrar, salir o evacuar la finca en caso de siniestro. El tráfico rodado se produce por una calle interior que tiene dos accesos en sus extremos uno al este, por la Puerta de las Bellotas, y otro al norte desde la vía de servicio de la A6. Se completa con un lazo que rodea la zona de la playa estacionamiento (en otro plano aparece como espacio de laboratorio de exteriores). Acceso alternativo de emergencia desde la vía de servicio de la Autovía A6 en un punto claramente peligroso, demasiado cerca de la salida a la vía de servicio que no permite la deceleración, y otro acceso de emergencia: desde Calle Santiago Rodríguez Conde.

<sup>18</sup> La movilidad al trabajo: un reto pendiente (2019) DGT/IDAE  
[https://www.idae.es/sites/default/files/la\\_movilidad\\_al\\_trabajo\\_un\\_reto\\_pendiente\\_dgt\\_idae\\_junio\\_2019.pdf](https://www.idae.es/sites/default/files/la_movilidad_al_trabajo_un_reto_pendiente_dgt_idae_junio_2019.pdf)

El acceso rodado por el este enlaza con la carretera M510 en una rotonda, atraviesa la vía pecuaria y se superpone a ella o se mantiene paralela a la misma en la zona de protección de la Cerca Histórica. Ninguno de los dos elementos patrimoniales está indicado en el plano de movilidad, solo está señalado el límite de la finca por este lado. Hay un segundo aparcamiento junto al Palacio Monesterio



Plano I2 Diagnóstico Ambiental.  
Línea roja: Cerca Histórica Felipe II.  
Línea azul: Colada de las Merinas.

### 2.2.5. Crisis climática

La sección (4.4.6) de la Memoria que plantea el papel del proyecto en el marco de la crisis climática es la más contradictoria (se podría decir hasta cínica) de todas.

‘En conclusión, frente al actual marco de crisis climática, el proyecto tiene el papel de fomentar la sostenibilidad ambiental y promover la concienciación social. Es decir, por medio de la implementación de tecnologías limpias y la propuesta de un ambiente adecuado para estudios, el centro de investigaciones promoverá el desarrollo de soluciones respetuosas con el clima e innovaciones significativas para la mejora ambiental y socioeconómica actual y futura. Y permitirá la innovación en un contexto climático cambiante lo que permite una mayor adaptación, valor añadido y productividad’. (p.96)

Mientras la Memoria presenta las políticas que tienen la finalidad de controlar la pérdida de biodiversidad e impulsar el desarrollo sostenible, la reparación de hábitats degradados y la ampliación de áreas protegidas, el proyecto, explícitamente pretende degradar un hábitat natural de enorme valor ecológico para edificar 300.000m<sup>2</sup>, con sus movimientos de tierras, accesos y viales, pasando por encima de las normas vigentes de protección patrimonial y ambiental mediante la declaración de Proyecto de Alcance Regional. El actual uso ganadero de todo el entorno de la finca Monesterio es muy equilibrado en cuanto a su sostenibilidad

ambiental, como se muestra en otro apartado de este informe, que puede ser desprotegido y degradado ambientalmente de prosperar las pretensiones de la Memoria del proyecto.

Además, la construcción es una de las actividades que consume más materiales y que provoca hasta un 40% de las emisiones de CO<sub>2</sub> mundiales. El Programa de Naciones Unidas para el Medioambiente, a través de la Global Alliance for Buildings and Construction, publica regularmente informes sobre la evaluación del sector dando datos sobre la intensidad energética y las emisiones de los edificios.<sup>19</sup> De las emisiones totales de un edificio el 72% corresponden a la fase de operación y 1 % a la fase de fin de vida y el resto, 17% corresponden a la fase de extracción de las materias primas, la fabricación de los productos de construcción, su transporte y la construcción<sup>20</sup>. Las emisiones de CO<sub>2</sub> son lo que se denomina huella de carbono.

Según un estudio del Observatorio de Sostenibilidad Ambiental de la Edificación Residencial de la Fundación Universidad Autónoma<sup>21</sup>, cada metro cuadrado construido en edificación residencial supone aproximadamente 441 kg de CO<sub>2</sub> eq. Tomando ese valor para calcular la huella de carbono de una promoción de 300.000 m<sup>2</sup>, esta supondría un total de **132.300.000 kg CO<sub>2</sub> eq emitidos en la construcción de los edificios**. A este impacto habría que añadir el impacto de la obra civil para llevar a cabo la urbanización, para la que pueden estimarse unos valores promedio entre 200 y 300 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> Suponiendo la urbanización de las áreas alrededor de la edificación y descontando la ocupación de edificios que son 79.422,73 m<sup>2</sup> puede estimarse un total de superficie urbanizada de 293.577,27 m<sup>2</sup>. Para esta superficie del proyecto Agrohub así calculada, la huella de carbono alcanzaría **73.394.317 kg CO<sub>2</sub> eq emitidos en la urbanización del área**,

### 2.3 Lecciones aprendidas del SAU2 (Polígono Miravalle)

Este proyecto se sitúa al otro lado de la A-6 de Agrohub y su desarrollo puede enseñarnos mucho sobre los grandes peligros del urbanismo especulativo en la comarca escurialense y qué puede pasar en Monesterio si se otorga el estatus de Proyecto de Alcance Regional. Como finca vecina, el SAU-2 comparte el mismo paisaje, está situada en el mismo Territorio Histórico, linda con la misma Gran Cerca y antes, como Agrohub, poseía un conjunto de humedales estacionales con un gran valor ambiental. A pesar de esto, la zona fue reclasificada y, peor todavía, años después los promotores han logrado importantes

---

<sup>19</sup> Informe sobre la situación mundial de los edificios y la construcción en 2022: Hacia un sector de los edificios y la construcción con cero emisiones, eficiente y resistente. Nairobi

<https://www.unep.org/resources/publication/2022-global-status-report-buildings-and-construction>

<sup>20</sup> Oregi Isasi X, Tenorio JA, Gazulla C, Zabalza I, Cambra D, Leao SO, Mabe L, Otero S, Raigosa J (2016). SOFIAS – Software for life-cycle assessment and environmental rating of buildings. Inf Constr 68(542):e151. doi:

<http://dx.doi.org/10.3989/ic.15.055>.

<sup>21</sup> <https://fuam.es/observatorios/observatorio-uam-via-celere/>

aumentos de edificabilidad, cambios de usos, el permiso para talar cientos de árboles que ‘no existían’ en la Declaración de Impacto Ambiental y la posibilidad de fasear su urbanización, dejando abierta la posibilidad de más cambios de uso y un periodo de construcción de doce años.

La triste historia del SAU-2 es una fábula con una moraleja clara: no se puede creer las promesas de los promotores cuando dicen que su proyecto urbanístico traerá la prosperidad, el progreso y trabajos de calidad para los vecinos del municipio. Más de veinte años después de su reclasificación, lo único que ha traído el Polígono Miravalle es la destrucción ambiental sin paliativos, sin crear un solo empleo y sin poner un solo ladrillo. Tampoco cumplirá para nada los objetivos originales del proyecto. En su aprobación en 2002 el proyecto prometió construir un polígono de ‘industria de alta tecnología’ para San Lorenzo de El Escorial. Tras modificaciones sustanciales en el plan parcial, se ha quedado en un gran centro comercial, otro de los muchos de la zona.

### 2.3.1 Diez años de destrucción ambiental sin nada a cambio

Uno de los problemas más importantes del urbanismo especulativo es la aprobación de grandes proyectos en tiempos de burbuja que luego se estancan durante muchos años, dejando edificios a medio construir o, peor todavía, zonas rústicas de gran valor reventadas por las excavadoras, como si fuera un paisaje de la Primera Guerra Mundial. Cuando el SAU-2 fue reclasificado el 17/01/02, y cuando se aprobó el plan parcial en 2004<sup>22</sup>, como la finca de Monesterio, era una zona de gran valor ambiental, con preciosos pastizales, humedales y bosques.

El 22 de enero de 2015 entraron las excavadoras en el SAU-2 para mover enormes cantidades de tierras, arrasar con la vegetación y aplastar los humedales. Diez años más tarde el SAU-2 sigue sin construirse, a pesar de varias modificaciones en el proyecto permitidas por el Ayto. de San Lorenzo en beneficio de los promotores. Además de la



<sup>22</sup>

[https://idem.madrid.org/cartografia/planea/planeamiento/planeamiento/San\\_Lorenzo\\_del\\_Escorial/PlanesParciales/63643/ANEXO\\_1.PDF](https://idem.madrid.org/cartografia/planea/planeamiento/planeamiento/San_Lorenzo_del_Escorial/PlanesParciales/63643/ANEXO_1.PDF)

destrucción parte del sector se ha utilizado para la extracción de áridos, algo que no se mencionó en ningún proyecto.

Google  
Earth 2024



Las razones por estos diez años de parón en la obra se encuentran en el hecho el proyecto no tenía y no tiene viabilidad económica alguna; en la Sierra Noroeste sobran los polígonos y centros comerciales (ver página 000). Exactamente lo mismo pasará con Agrohubs si se aprueba el proyecto. Sin embargo, el gran negocio, las jugosas plusvalías obtenidas por una reclasificación de suelo rústico en urbano, ya se habrán embolsado para un puñado de personas.

### 2.3.2 Los cambios en el proyecto del SAU-2

La recalificación de este sector se hizo para dotar a San Lorenzo de algo más de suelo industrial, no para un área comercial. En 1999 la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la CM ya alertaba en su informe del 25 de mayo del perjuicio que supondría permitir los usos comerciales:

“...su urbanización y posterior conversión a usos terciarios supondría una pérdida irrecuperable de las condiciones ambientales al no ser estos usos susceptibles de corrección o integración en el paisaje, ya que su propia tipología edificatoria y los altos requerimientos de reclamo publicitario que precisa su funcionamiento, resultan claramente incompatibles con la protección del paisaje que precisa este espacio. “

En el mismo sentido, se manifiesta la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), que fue formulada sobre un Proyecto denominado “Área para usos terciarios e industriales no

contaminantes en la finca Navalafuente” y que entre sus condiciones se establecían lo siguiente:

“2.1. Los usos a los que se destinará el polígono serán los industriales de industrias ligeras no contaminantes, como almacenes de productos que no tengan carácter de tóxicos ni peligrosos ni contaminantes, talleres, actividades artesanas, etc., evitando la presencia de usos hoteleros-hosteleros, comerciales, cines, oficinas, etc.

Esta resolución es posteriormente aclarada por otra que establece que la limitación de los usos hoteleros-hosteleros, comerciales, cines, oficinas, etc., significa que no se destinará exclusivamente a estas actividades, de forma que se evite que el polígono pueda convertirse en un centro de ocio, atracción turística, recreativa o comercial. Posteriormente se redacta el Plan Parcial, finalmente aprobado en 2008; un 60% del suelo y un 50% de la edificabilidad de los usos lucrativos, se destinan a los usos terciarios limitados y no recomendados por la DIA. Esta situación se agravó en el proyecto de urbanización que no se ceñó estrictamente a las indicaciones del Plan Parcial de 2009; aparecen unas cifras diferentes donde vuelve a aumentar la superficie de suelo destinado a usos terciarios.

	<b>Suelo m2s Plan Parcial</b>	<b>Suelo m2s Urbanización</b>
<b>Industrial:</b> intensiva, extensiva, gasolinera	92.794	112.918
<b>Terciario:</b> oficinas, comercial, Hostelero, ocio intensivo. ocio extensivo.	135.753	190.431
<b>TOTAL</b>	<b>229.282</b>	<b>303.349</b>

Tabla de la Plataforma Ciudadana Escorialense

Otro cambio llegó en noviembre de 2011 cuando el Ayuntamiento de San Lorenzo permitió la tala de 250 fresnos y encinas que en la Declaración de Impacto Ambiental (11/09/2000) no existían. La DIA había proclamado que “la vegetación existente se limita a pastos, vegetación arbustiva y alguna encina aislada y encinas arbustivas.” Luego se incorporó de forma irregular al sector urbanizable una zona de 56.000 m<sup>2</sup> que formaba “una fresneda bien conservada” según la misma DIA.

Desde entonces ha habido aún más cambios. En 2022 se modificó otra vez el Plan Parcial del SAU-2 (BOCM 14/07/22) y hubo una importante modificación de los plazos del proyecto: 0/1 etapas – inicio 12 meses después de la aprobación de la modificación del proyecto / terminación de las obras en 18 meses; otras etapas (2/3/4) inicio 24 meses desde la

terminación de la fase anterior / terminación de las obras en 18 meses. Según este faseado, la duración de las obras puede ser de doce años.

La última modificación del proyecto de urbanización del SAU-2 fue publicada en el verano del 2024 y se supone que, según las condiciones en el Plan Parcial, las obras empezarán en algún momento en 2025. ¿Quién sabe?

### **Conclusiones**

El cercano ejemplo del SAU-2 demuestra que la construcción de un proyecto especulativo en San Lorenzo, con poca viabilidad económica, puede durar más de veinte años desde la entrada de las excavadoras y que el proyecto final puede tener nada que ver con las promesas grandilocuentes del proyecto original. Lo mismo pasará con el Agrohub cuando termine la actual burbuja urbanística. Si se da el estatus de Proyecto de Alcance Regional y se pone en marcha el proceso urbanístico, lo más probable es que aumente aún más la edificabilidad de 300.000 m<sup>2</sup> y que haya importantes cambios en los usos. ¿Una urbanización de lujo de bloques de piso? ¿Un casino o parque de atracciones?

Todo parece posible en el urbanismo de San Lorenzo de El Escorial a pesar de ser Patrimonio Mundial, Territorio Histórico, zona de protección de Parque Natural etc.

### 3. Presunta contribución a la economía regional de Agrohub

Como se decía al inicio de este informe, la Memoria basa la justificación del PAR en cuatro puntos. El primero de ellos, el ser soporte de la I+D+i para el desarrollo agro-tecnológico de la Comunidad, ya ha sido tratado en la sección anterior. El impacto en la economía de la región se pretende justificar por estos motivos: la contribución a la I+D+i de la región al PIBR; la creación de empleo en la región; la contribución al desarrollo rural de la zona noroeste; la creación de riqueza para la región. En todos ellos, de nuevo, se mezclan afirmaciones ciertas con afirmaciones vacías de contenido respecto al proyecto, tratando de identificar el proyecto con las bondades de la investigación o la educación, aunque no muestre conexión real entre el primero y las segundas.

#### 3.1. Supuesto impacto económico de la investigación

La contribución de la I+D+i de la Región al PIBR. Es cierto que la Comunidad de Madrid es la región líder en inversión en I+D, 27% del total nacional en 2023<sup>23</sup> (porcentaje superior al 25,8% que muestra la Memoria con el dato desactualizado de 2014) y su importante contribución al PIBR es sin duda un hecho. También son ciertos otros hechos que muestran la pujanza de la innovación tecnológica en la Comunidad de Madrid, como por ejemplo que es con mucho la que más ha incrementado su peso en el total nacional (29,8%), la segunda en inversión en I+D por habitante (solo detrás del País Vasco), y que tiene una satisfactoria participación del sector privado (del 57%) en el total de inversión en innovación (a pesar de la presencia en Madrid de importantes centros públicos de investigación, como los del CSIC, Salud y otros). Igualmente es cierto que, a pesar de la sólida posición de la Comunidad de Madrid en el campo de la innovación tecnológica, tiene margen de mejora. Pero no por lo que se indica en la Memoria de que, con datos desactualizados de 2014, Madrid era solo la tercera Comunidad Autónoma en cuanto a inversión en I+D como porcentaje de su PIBR, en aquel momento el 1,68%, ya que en 2021 ese porcentaje pasa a ser del 1,93%, situándose a la cabeza de las regiones de España, sino porque el objetivo nacional para 2027 es alcanzar el 2,12% y la Comunidad de Madrid debería alcanzar a los países avanzados de la OCDE, que superan el 3%.

Pero una cosa es que la I+D+i sea muy importante para el crecimiento y el bienestar de la Comunidad de Madrid, y otra que construyendo 300.000m<sup>2</sup> en unos terrenos no urbanizables y protegidos ambiental y culturalmente, que es de lo que se trata este proyecto, vaya a aumentar la inversión regional en I+D. La Memoria en cuestión no aporta ningún dato de cómo va a aumentar esa inversión en I+D. Solo de nuevo frases vacías y sin fundamento alguno como que “La apuesta del Centro supone avanzar en la contribución al gasto interno de I+D+i ...”, o “se estima que el Agrohub puede crear centenares de empleos directos y miles de empleos indirectos ...”, o “decenas de empresas del sector pueden

---

<sup>23</sup> Fundación COTEC, Informe Variación de la I+D en España, basado en datos del INE.  
<https://cotec.es/informes/evolucion-de-la-id-3/>

favorecerse y alojarse en este centro de innovación ...”. Y no digamos las referencias vacías a la Inteligencia Artificial, o al hecho de que en los Países Bajos se puedan producir alimentos a bajos precios gracias a su nivel de automatización. Ningún dato que permita atisbar cómo es que el proyecto va a aumentar la inversión en I+D. Ningún fundamento, pura falacia.

Impacto en el Valor Añadido Bruto. Para empezar, el impacto de cualquier institución de investigación y desarrollo se debe medir, ante todo, por su producción científica y tecnológica. Si el objetivo I1 del proyecto (pag. 49 de la Memoria) es “realizar actividades de investigación científica de excelencia internacional” los autores de la Memoria deberían haber tenido en cuenta cuáles son los frutos que se esperan de ese tipo de entidades, que son, de manera indiscutida, las publicaciones científicas acreditadas, las patentes registradas, y las patentes que de hecho son utilizadas en la producción de nuevos bienes o servicios. Pero la Memoria ignora ese tipo de indicadores y opta por utilizar una fuente determinada<sup>24</sup> para tratar de justificar el impacto del proyecto en términos de Valor Añadido Bruto (VAB) del sector primario y del sector terciario educativo. Y para ello plantea la peregrina idea de que, si el PIB agroalimentario de la Comunidad de Madrid ocupa un porcentaje del PIB inferior al del promedio nacional, ello supone una desventaja que debe ser corregida, que el aumento del porcentaje de la producción primaria en el PIB supondría un aumento neto del propio PIB, y que el proyecto Agrohubs va a generar ese aumento neto del PIB. La aberración de esta propuesta merece ser desmontada, aunque solo sea de manera enunciativa.

En primer lugar, una economía más agraria no es “mejor” o más productiva que la menos agraria. Es más bien lo contrario. De hecho, las Comunidades Autónomas (o los países) más ricas tienen una estructura productiva con mucho mayor peso de los servicios y de la industria y mucho menor de la agricultura, ganadería y pesca. Los recursos de una economía se asignan a unos u otros sectores y actividades según su productividad y rendimiento económico, y así se configuran las estructuras productivas de regiones y países. El objetivo de cualquier país o región debe ser aumentar la productividad de todos sus sectores (con desarrollo tecnológico, patentes, e innovaciones), y no es, ni debe ser, aumentar el peso de unos u otros sectores de la economía. Y menos del sector primario, en una economía avanzada como la madrileña.

En segundo lugar, un aumento de la participación del sector primario en el PIB de ninguna manera supone un aumento, ni de 6052,325 millones de euros como indica la Memoria ni de ninguna otra cantidad. Tampoco, en absoluto se puede deducir eso de la Encuesta de Población Activa de la Comunidad de Madrid como parece querer indicar la Memoria al referirse a ello con los pies de página 7 y 8. En cualquier caso, un aumento de la participación del sector primario en la economía madrileña implicaría una menor participación de otros sectores o actividades, lo que solo podría ocurrir si la productividad

---

<sup>24</sup> Mónica Benito Bonito, Fernando Casani Navarrete, Rosario Romera Ayllón y Elías Sanz Casado. Comunidad de Madrid 2018. EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS MADRILEÑAS EN LA REGIÓN. ANÁLISIS EN EL CORTO Y LARGO PLAZO.

agrícola y ganadera fuera superior que las actividades a las que sustituyera, en cuyo caso el incremento neto de PIBR solamente sería el generado por la diferencia de productividad del primero sobre el segundo. Así es que solo puede calificarse de falaz el argumento mantenido en la Memoria.

En tercer y último lugar, el pretender que el falso beneficio que acabamos de apuntar pueda deberse a la implantación del Agrohubs Monesterio no es más que una nueva afirmación gratuita sin fundamento alguno. La estructura económica de una región no varía por el hecho de que se construyan edificios que dicen pretender la creación de centros de investigación de excelencia. Una adecuada política pública puede y debe tratar de mejorar la productividad del sector primario, pero para ello es preciso analizar cuáles son las causas de su baja productividad (minifundio, envejecimiento de la mano de obra activa, dependencia de las ayudas de la PAC, etc.), como ya hacen distintas instancias de la Comunidad de Madrid<sup>25</sup>, para tratar de atajarlas. En lo que se refiere al empleo agrícola, efectivamente representa un porcentaje muy bajo del empleo total de la Comunidad de Madrid, inferior al promedio nacional. Al igual que el PIB agrícola, el empleo en economías avanzadas se concentra en el sector servicios, seguido por la industria y la construcción, siendo el sector primario relativamente marginal. Por eso no es de extrañar, ni representa una debilidad, que el porcentaje de nuevas contrataciones sea similarmente bajo. Pero es que, probablemente es lógica y positiva esa reducida tasa de reproducción del empleo rural si se debe a la concentración de explotaciones agrícolas y ganaderas que reduzcan el minifundio y aumente su tecnificación y mecanización. Aun así, el empleo agrícola de la Comunidad de Madrid, a pesar de haberse reducido en 2021 y 2022, aumentó en un 20,68% en el periodo comprendido entre 2012 y 2022.<sup>26</sup>, lo cual no es necesariamente una buena noticia.

### 3.2 Supuesto impacto económico de formación

Un segundo enfoque de la Memoria se refiere al impacto que tiene el sector educativo en el PIBR. De nuevo, al igual que en el caso de la I+D+i no hay duda de que el sector educativo madrileño, y en particular el sistema público de universidades desempeña un importante papel en la generación de rentas de la economía madrileña. Curiosamente, los autores de la Memoria usan repetidas veces datos del estudio anteriormente referido de 2018, “El impacto económico y social de las universidades públicas madrileñas en la Región. Análisis en el corto y medio plazo”, cuya finalidad es mostrar el aporte del Sector Universitario Público Madrileño (SUPM), es decir las seis universidades públicas, al Valor Añadido Bruto y al empleo regional. Y para tratar de actualizar la información de 2018 utilizan una simple

---

<sup>25</sup> Plan Terra, <https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/plan-terra>, Programa de Desarrollo Rural con la UE, [https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/pdr-cm\\_21042020\\_version\\_7.0.pdf](https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/pdr-cm_21042020_version_7.0.pdf), el IMIDRA y los centros universitarios que trabajan sobre el desarrollo rural de la Comunidad de Madrid.

<sup>26</sup> INFORME ANUAL DEL MERCADO DE TRABAJO en la Comunidad de Madrid EMPLEO Y MERCADO DE TRABAJO Datos 2022, <https://www.madrid.org/bvirtual/BVCM050091-2022.pdf>

nota de prensa (pie de página 9 de la Memoria) ya que por lo visto desconocen la actualización del anterior estudio, realizada con el mismo título y prácticamente el mismo equipo de investigación<sup>27</sup> y encargado por la Conferencia de Consejos Sociales de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, resulta sorprendente la desconexión entre los datos aportados y las conclusiones a que pretende llegar. En concreto, al final de la sección 4.3.1 de la Memoria (pag. 67 y 68) argumenta el mayor impacto relativo de los estudiantes no procedentes de la Comunidad de Madrid, en las universidades públicas madrileñas, sin que se diga qué es lo que ese dato tiene que ver con el proyecto para el que se pretende lograr la calificación de Alcance Regional. Lo mismo ocurre cuando se citan datos de costes laborales, rentas y empleo, mezclando datos de 2011, 2014 y 2018, se entiende que todo ello referido al Sector Universitario Público Madrileño.

### **3.3. La pretendida creación de empleo**

El punto de la Memoria que se refiere a los efectos del Centro sobre la creación de empleo requiere una revisión más detallada ya que trata del impacto en el Valor Añadido Bruto, rentas salariales y empleo; en la generación de capital humano; y en la creación de empleo directo.

Respecto a la creación de riqueza mediante la generación de capital humano, expuesta en la sección 4.3.2 (páginas 70 y 71) presenta unas estimaciones, también extraídas del estudio de 2018 anteriormente referido, sobre las universidades públicas, sobre la recaudación fiscal por IRPF y por IVA de los diplomados, graduados e ingenieros superiores, que generarían rentas (el concepto económico de riqueza es otro), sin indicar cuál es su relación con el proyecto Agrohubs.

Sobre el impacto del Agrohubs en la creación de empleo directo de la comunidad de Madrid, esta sección la Memoria lanza una "... estimación de empleo directo de 9.000 personas y del entorno de 600 empresas" basándose únicamente en referentes europeos como el Agro Food Park de Dinamarca, lo cual no deja de ser otra fantasía en la que ignora cuáles son las condiciones básicas para que un proyecto como el de Agro Food prospere (tener el respaldo de firmas tractoras del sector, laboratorios y una universidad), además de que ignora que en Agro Food no hay más que 1300 empleados y no 9.000. Acto seguido supone gratuitamente que el empleo indirecto estará entre 18.000 y 27.000, lo que podría sumar 36.000 empleos. El atrevimiento de esa suposición, absolutamente carente de fundamento, es realmente llamativo.

La sección concluye con una recapitulación de los argumentos ya dados y rebatidos, de que el sector agrícola debería aumentar su participación en el PIBR. A ello le añade "... habría

---

<sup>27</sup> [https://www.inaecu.com/wp-content/uploads/2022/06/ESTUDIO-IMPACTO-ECONOMICO-UNIVERSIDADES-MADRID\\_Septiembre-2021.pdf](https://www.inaecu.com/wp-content/uploads/2022/06/ESTUDIO-IMPACTO-ECONOMICO-UNIVERSIDADES-MADRID_Septiembre-2021.pdf)

que sumarle el impacto del Agrohubs como institución educativa ya que, como se ha indicado anteriormente por cada punto porcentual que se incrementa el número de estudiantes matriculados en estudios de grado, el VAB de la Comunidad de Madrid aumentaría en 8,7M€”. Debe señalarse que esta conclusión, a pesar de estar referida al estudio ya mencionado (pie de página 19), no se encuentra en el mismo, por lo que debe ser una elaboración propia de los autores de la memoria, pero sin indicar cómo la han realizado<sup>28</sup>. En cualquier caso, toda esa información no se conecta con el proyecto Agrohubs Monesterio. Solo cabe suponer que los autores de la Memoria pretenden implicar tácitamente que el proyecto puede aumentar un uno por cien el número de alumnos matriculados en la Comunidad de Madrid, que en 2018 sobrepasaron los 100.000, lo cual sería a su vez una hipótesis absolutamente irreal. En primer lugar, porque el proyecto no es un proyecto de universidad sino un proyecto urbanístico y de edificación. De universidad solo tiene el nombre de la Sociedad Limitada promotora del mismo. La única referencia a la actividad docente es la que se hace de que “... se busca desarrollar un Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadera donde se imparta un nuevo grado de Agronomía pendiente de aprobación por la Agencia Nacional de Evaluación de la Calidad y Acreditación (ANECA) bajo el auspicio de una universidad de implantación internacional”. No hay ningún dato más que pueda ilustrar ni los contenidos de ese supuesto grado de Agronomía, ni mucho menos de su profesorado ni equipamiento necesarios para su desarrollo, ni el estado en que se encuentra su solicitud de aprobación por la ANECA. Ni se contempla en el plan de viabilidad económica del proyecto. Además, para esa supuesta actividad docente el proyecto dedica 3.681 m<sup>2</sup>, un 1,25% de la edificabilidad total del proyecto a salas para cursos, lo que ya indica que está pensada como ‘tapadera’ del proyecto. Solo esta contradicción es una evidencia de la naturaleza deliberadamente falaz de la pretendida justificación del proyecto como Proyecto de Alcance Regional. Hay que tener en cuenta además, que aunque hubiera una potente universidad (oculta) detrás del proyecto y fuera a reclutar un número significativo de estudiantes en el largo plazo, dedicando una mayor superficie edificada a la actividad docente, ello no tendría por qué suponer un incremento neto en el número de estudiantes universitarios matriculados en la Comunidad de Madrid sino que en su mayor parte sería restado de otras disciplinas o de otros centros universitarios madrileños.

### **3.4. Pretendido impacto en el desarrollo rural**

La sección sobre la contribución del Agrohubs al desarrollo rural de la zona noroeste y a la creación de la riqueza de la región no tiene más fundamento que las pretendidas justificaciones anteriores.

---

<sup>28</sup> Cabría sospechar que han extrapolado lo que el Sector Universitario Público Madrileño (SUPM), que incluye Universidades, estudiantes (graduados, licenciados e ingenieros superiores, más diplomados universitarios o equivalente), visitantes y congresistas. Pero no se dice cómo se ha obtenido la cifra de 8,7M€. Que tampoco es mucho.

- a. Resulta chocante encontrar menciones al concepto de desarrollo rural en la Unión Europea, cuyos objetivos y características, no solo no muestra por qué están alineados con el proyecto Agrohub, salvo en porque gratuitamente lo afirman, sino que son manifiestamente contrarios al proyecto: conservar el medio ambiente, mantener la densidad óptima de población, revertir la pérdida de biodiversidad, entre otros.
- b. Respecto a las potencialidades de desarrollo rural de la Comunidad de Madrid y su sistema agrícola y ganadero, de nuevo mezcla aseveraciones ciertas y razonables con conclusiones totalmente falsas. Presenta las ventajas y oportunidades del análisis DAFO del desarrollo rural madrileño realizado en conjunto con la Unión Europea<sup>29</sup>, aunque omite las debilidades y amenazas, que es sobre las que también debiera actuar la política pública para mejorar la competitividad del sector. Pero al mismo tiempo vuelve a incidir en el en la falaz suposición de que una baja proporción del producto del sector primario en el PIBR o en el empleo regional sea una desventaja. El que haya que mejorar la productividad rural no quiere decir que deba aumentar esa baja proporción, y mucho menos que un aumento implicaría un mayor producto regional.
- c. La caracterización que hace de la comarca de Guadarrama incluye a los NUTS (Nomenclatura de las Unidades Territoriales Estadísticas) de la Sierra Central, desde Miraflores de la Sierra hasta Valdemorillo, y del Oeste Metropolitano, en el que se incluyen municipios como Pozuelo, Majadahonda o Las Rozas, de naturaleza muy diferente a los de la Sierra Central. La Memoria ilustra con bonitos planos y gráficos la densidad de la población por municipios (San Lorenzo de El Escorial tiene la más alta) y diversos datos del empleo en la zona sin que se sepa con qué finalidad argumental los expone. El empleo industrial es del 11%, lo cual no es de extrañar ya que en la Comunidad de Madrid no alcanza el 10% <sup>30</sup>, en el que predominan los subsectores cárnico, lácteo y alimentación animal. Lógico al tratarse de una comarca ganadera (no agrícola, como en algunas partes de la Memoria se insinúa). El mercado de trabajo es muy dependiente del Área Metropolitana, que efectivamente concentra el 95% de los contratos de trabajo acumulados <sup>31</sup>. El mencionar que la actividad económica y el desempleo en la Sierra Central representan un porcentaje muy bajo de los de la Comunidad de Madrid no es más que lógico si la población también lo es. El resto de datos sobre empleo en la Sierra Central, que muestran el escaso peso respecto al total de la Comunidad de Madrid, son igualmente irrelevantes a los efectos de justificación del proyecto Agrohub. Y ello no supone, como parece indicar la Memoria, un desbalance territorial, y también sectorial a favor de los servicios, sino una especialización acorde con las condiciones geográficas de cada zona, en la que la Sierra Central tiene la fortuna

---

<sup>29</sup> Programa de Desarrollo Rural de la Comunidad de Madrid 2014-2020 (PDR CM 2014-2020).

<https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/programa-desarrollo-rural-pdr>

<sup>30</sup> Observatorio de las Ocupaciones 2024 – Informe del Mercado de Trabajo de la provincia de Madrid– Datos 2023, <https://www.sepe.es/HomeSepe/que-es-el-sepe/comunicacion-institucional/publicaciones/publicaciones-oficiales/listado-pub-mercado-trabajo/informe-mercadotrabajo-provincial.html>

<sup>31</sup> INFORME ANUAL DEL MERCADO DE TRABAJO en la Comunidad de Madrid. EMPLEO Y MERCADO DE TRABAJO

Datos 2022, <https://www.madrid.org/bvirtual/BVCM050091-2022.pdf>

de contar con el mayor activo de naturaleza de toda la Comunidad. Otras comarcas son más agrícolas y otras más industriales, lo que en absoluto supone un desequilibrio sino una complementariedad de las características de cada comarca de la geografía madrileña. El hecho de que en las economías de las zonas rurales tengan un peso creciente los sectores económicos vinculados al turismo, como el pequeño comercio, no tienen por qué implicar un fenómeno de desagravación, como se indica en la Memoria, sino que son no solo compatibles sino complementarios con la conservación de las actividades agrícolas y ganaderas que mantengan la calidad del medio ambiente y los valores naturales que son los que valorizan esos sectores vinculados al turismo y aumentan la calidad de vida de los residentes.

En la sección destinada a mostrar el impacto del proyecto en el desarrollo rural de la comarca de Guadarrama y Sierra Central (Sección 4.4.4 de la Memoria) también se mezclan afirmaciones equivocadas con otras vacías y carentes de fundamento, como las señaladas con anterioridad. El que haya una pequeña producción agrícola no significa que sea esa la tradición de la zona, con una climatología realmente adversa para el cultivo de frutas y hortalizas. También resulta un contrasentido que proponga “la gestión de recursos naturales, como el agua, los bosques y la fauna, para garantizar y promover la conservación de la biodiversidad”, cuando la construcción de 300.000m<sup>2</sup> de edificios, con sus movimientos de tierras, accesos y viales implican la destrucción de un entorno de enorme valor ecológico como se demuestra en otra parte de este informe. El aporte al desarrollo rural local de la I+D+I o de la educación, va a ser nulo ya que el presente proyecto no incluye ninguna actividad de ese tipo como también se ha mostrado más arriba. Y en cuanto a lo que suponga el establecimiento de un centro universitario en esta comarca, hay que recordar que ya existen una universidad pública, el campus de la Universidad Carlos III de Madrid, en Colmenarejo, y varias privadas: Centro Universitario María Cristina en San Lorenzo de El Escorial, Alfonso X EL Sabio en Villanueva de la Cañada, Camilo José Cela en Villanueva del Pardillo, y la Universidad a Distancia de Madrid en Collado Villalba. Además, el IMIDRA realiza actividades de investigación, y dispone de un área de Transferencia, Divulgación y Formación, así como un centro en El Escorial.

### **3.5 Conclusiones**

El análisis, en la justificación de la utilidad pública e interés regional del proyecto, basa el previsto impacto económico de Agrohubs Palacio de Monesterio sobre dos supuestos falsos o no acreditados. Uno es la creación de un Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadero; el otro es la creación de una universidad con estudios de grado en agronomía. Como hemos visto en el primer apartado de este informe, no se detecta en la Memoria ni un solo dato sustantivo que respalde su credibilidad.

Sobre esos dos supuestos falsos, la Memoria trata de construir un pretendido impacto en la mejora del Valor Añadido Neto (o Producto Interior Bruto Regional, PIBR, en cuyas diferencias no vamos a entrar ahora) regional apoyándose, básicamente, en dos hipótesis

igualmente falsas o erróneas, además de irrealizables. Una, que un aumento de la participación del sector primario en el PIBR regional generaría un aumento millonario del mismo, lo cual es falso, además de fuera del alcance de ninguna decisión política ni empresarial, y con mayor razón del Agrohub. La otra, que un aumento de un uno por ciento del número de estudiantes universitarios generaría un considerable aporte al VAN de la región, lo cual no está de ninguna manera acreditado, y que además es igualmente irrealizable por el Agrohub, aunque sus absurdas previsiones de 20.000 alumnos para un grado en agronomía afirmen lo contrario

#### 4. Viabilidad financiera del proyecto

El Estudio de Viabilidad Económica preliminar que contiene la Memoria, y en particular su Anexo 9, ya muestra por sí solo cuál es el beneficio económico para el propietario del suelo Agrícola Madrid 2100 SLU y el promotor del proyecto Universidad Bristlecone S.L, que, como se puede demostrar, forman parte del mismo conglomerado societario, y responden al mismo interés financiero. Se trata pura y simplemente de valorar el terreno del proyecto en un múltiplo de lo que sería si mantuviera el precio de suelo rústico.

En el Estudio de viabilidad se valora el suelo en 50.000.000€, cuando el valor catastral en 2023, fecha en que la adquirió Agrícola Madrid S.L. de esa parcela, calificada como rústica, con la construcción existente en el interior, es de 184.652,52€. A pesar de que los valores catastrales siempre están por debajo de los de mercado, aunque en este caso está fijado en 2023, no cabe duda de la enorme diferencia entre el valor de la finca calificada como rústica y la misma con una edificabilidad de 300.000m<sup>2</sup>. Y es precisamente en esa diferencia, y en la que se obtendría de urbanizar ese suelo, edificar y comercializar los locales, en la que se basa el beneficio de toda la operación.

Sabemos que es difícil determinar los precios de suelos rústicos y urbanos porque pueden variar mucho dependiendo de muchos factores como tamaños, localización, características físicas, accesos, entre otros y, obviamente, edificabilidad. Sin embargo, se pueden obtener algunos datos lo suficientemente significativos dentro de esa gran cantidad de variables como para entender la magnitud del beneficio especulativo de la operación:

1. El precio de la oferta de suelo rústico en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid para superficies superiores a la hectárea oscila en una horquilla entre los 2 y los 6 €/m<sup>2</sup>. Es una horquilla muy amplia tomada de portales inmobiliarios y ya se sabe que cualquiera es libre de pedir, y por ello habrá precios fuera de mercado.
2. La valoración del suelo rústico destinado a "prados y praderas permanentes y servicio para pastos" en las dos Castillas es de 0,3 €/m<sup>2</sup>.<sup>32</sup> No se dispone del dato de Madrid porque solo se dan por separado el de las cinco regiones con una superficie significativa de este tipo de suelo, pero a estos efectos no parece razonable que Madrid, y en particular esta zona, tenga un precio muy diferente.
3. El precio de oferta del suelo urbano en el ámbito del piedemonte para terrenos de más de 1 Hectárea oscila desde los 18 €/m<sup>2</sup> a más de 600 €/m<sup>2</sup> según los portales inmobiliarios, siendo un factor clave la probabilidad de que en un futuro más o menos lejano sean urbanizables. Eliminando los valores extremos en mínimos y máximos, la media se sitúa en unos 125 €/m<sup>2</sup>

---

<sup>32</sup> Página 15 de la Encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación - Año 2022) [https://www.mapa.gob.es/en/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/encuestadepreciosdelatierra2022v1\\_tcm38-662587.pdf](https://www.mapa.gob.es/en/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/encuestadepreciosdelatierra2022v1_tcm38-662587.pdf)

Por todo ello, parece claro que hablar de multiplicar el valor de los terrenos del Agrohubs por más de 100 con el cambio de uso parece razonable.

Por otra parte, el Estudio de Viabilidad Económica entra en cierto detalle de los costos de urbanización, gastos técnicos, gastos generales y gastos comerciales y su distribución en tres etapas, y sin embargo no da ninguna información de cómo se generarían los 12.300.000€ anuales desde la primera etapa. Cabría entender como temeraria la suposición de que se generarían esos ingresos sin saber a qué alquileres responderían, ni qué actividades serían las que pudieran generar esas rentas inmobiliarias. Pero probablemente los redactores de la Memoria no han tenido mayor interés en justificar el detalle de esos ingresos porque en realidad el beneficio de la operación se encuentra en otro lugar, en la revalorización del suelo por el mero hecho de hacerlo edificable.

## 5. La 'utilidad social del proyecto'

En el anexo 6 del Master Plan del proyecto, se plantean, entre los objetivos de la propuesta, unos "objetivos con enfoque social", que son todos imaginarios e inconexos con el proyecto, inadecuados (atraer población), o impropios de un proyecto: red de articulación y desarrollo de la Comunidad y municipios; generación de prestigio en la zona; polo atractor de población; creación de equipamientos recreativos y deportivos para la población. En la misma 'Justificación Socioeconómica del Proyecto' se declara que 'la utilidad social es el punto más importante de la propuesta' (p. 111). Sin embargo, en esta sección de la memoria solo da una larga lista de gráficos y tablas sobre la investigación en España y una descripción de iniciativas como el 'Programa Marco Europeo' y las estrategias de la CM en investigación. Los autores afirman que el proyecto se 'alinea' con estas políticas y 'se desarrollaría como nodo de emprendimiento e innovación de referencia a nivel europeo' (p.106).

En la Memoria no hay información alguna sobre los objetivos de utilidad social y las futuras actividades sociales de Agrohubs. Se satisface con proclamar sin rubor que 'la utilidad social se centra en la creación de valor añadido y la adaptación y crecimiento del sector primario y servicios-educativo, lo que repercute en toda la sociedad'. Un apartado, (7.2) titulado 'Primer análisis de viabilidad y las repercusiones socioeconómicas que la implantación del proyecto comporta' se dedica a hablar del proyecto urbanístico: las tres fases del proyecto, las inversiones a realizar y las rentas y los empleos 'generados por el proyecto' (p. 112).

Es evidente que los autores de la memoria ni siquiera intentan justificar alguna 'utilidad social' que es supuestamente tan importante para el proyecto. Finalmente, los autores confiesan que 'en el caso que nos ocupa, Palacio de Monesterio, sus objetivos van más allá que la pura dimensión docente, investigación, de transferencia de conocimiento y de impacto social, ya que tendrá principalmente una importante dimensión de soporte empresarial que, aunque está ligada a las dimensiones anteriormente mencionadas, es su actividad principal' (p. 112).

La ausencia de objetivos de utilidad social contrasta con las auditorias de 'valor social' que sacan varias universidades madrileñas como la Universidad de Alcalá<sup>33</sup>. Además de los impactos positivos sobre el capital humano y científico de la región, su contribución al crecimiento económico y la mayor rentabilidad salarial de los egresados universitarios, la UAH analiza sus beneficios sociales, para el conjunto de la sociedad:

- becas y ayudas que mejoran el acceso a la universidad, especialmente para los colectivos más necesitados
- políticas de internacionalización y movilidad

---

<sup>33</sup> El valor social de una universidad que encara los retos del siglo XXI: la Universidad de Alcalá Garrido-Yserte, R. Y Gallo Rivera, M.T. <https://www.espaciosdeeducacionsuperior.es/04/09/2023/el-valor-social-de-una-universidad/>

- programas de inserción laboral
- programas para fomentar el voluntariado
- medidas para ayudar a los estudiantes con una discapacidad reconocida
- el compromiso con el patrimonio histórico mediante las reformas de edificios catalogados
- programas medioambientales para el ahorro energético y reciclaje

Por desgracia, el extenso proyecto de Agrohubs ni siquiera menciona estos objetivos de responsabilidad social. La razón es que los autores del estudio han sacado información principalmente de una sola publicación<sup>34</sup>. Lo único que quedamos de la 'Justificación del Interés Socioeconómico del Proyecto', además de las decenas de páginas de corte y pega de otras fuentes, son frases huecas, sin significado alguno.

Analicemos una frase: 'La propuesta se abre a su entorno y conecta los municipios generando actividades que permiten una mayor concienciación social y ambiental' (p.111).

1. ¿Como Agrohubs 'se abre a su entorno'? Su entorno es el cinturón verde del Real Sitio, el Territorio Histórico de la Gran Cerca de Felipe II (BIC 2006), el LIC del Río Guadarrama y el IBA El Escorial-San Martín de Iglesias. Su entorno es también una zona protegida del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (PORN- Cerca Histórica). En realidad, lo único que haría Agrohubs es 'abrir su entorno' a la especulación urbanística que destrozaría un entorno tan importante a nivel ambiental y cultural.

2. ¿Cómo conecta 'los municipios'? El nuevo núcleo urbano de Monesterio estaría a 16 km del casco urbano de San Lorenzo de El Escorial. El nuevo parque empresarial/centro comercial/urbanización de viviendas estaría pegado a la A6 y competiría directamente con polígonos parecidos en los municipios colindantes (ej. el P.29 en Collado Villalba.)

3. ¿Cuáles son las actividades de Agrohubs que permiten una concienciación social y ambiental? La justificación no nos dice absolutamente nada.

Todo el contenido de la Justificación del estatus de Proyecto de Alcance Regional sobre la 'utilidad social' de Agrohubs demuestra que el proyecto no es para una universidad real; solo sirve de una tapadera de un gran proyecto especulativo que pretende crear un nuevo núcleo urbano en una finca protegida de gran valor ambiental, paisajístico e histórico.

---

<sup>34</sup> Mónica Benito Bonito, Fernando Casani de Navarrete, Rosario Romera Ayllón y Elías Sanz Casado. Comunidad de Madrid. (2018). EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS MADRILEÑAS EN LA REGIÓN. ANÁLISIS EN EL CORTO Y LARGO PLAZO.

## 6. Impactos sobre el medio ambiente

### 6.1. Las pretensiones ambientales de Agrohubs

El proyecto de Agrohubs menciona el medio ambiente en la formulación de los objetivos del Centro de Innovación e Investigación Agrícola y Ganadero. Las materias en las que desarrolla estos objetivos son: Urbanismo, Investigación, Empleo, Medio Ambiente y Agricultura. Dejan traslucir el carácter intrínseco del proyecto puesto que concentra en la materia "Urbanismo" el objetivo U1 de "puesta en valor del entorno paisajístico y medioambiental" y U2 "diseñar espacios comprometidos con el medio ambiente: la movilidad peatonal y ciclista, el diseño bioclimático, etc". En la materia "Agricultura y Medio Ambiente", que se diría nuclear para un proyecto nominalmente dirigido a la agricultura y no tanto la urbanística, tan solo fija el objetivo A1 "potenciar las actividades agrarias de la región" sin llegar a formular absolutamente ningún objetivo medioambiental.

Por lo que se deduce de la formulación de objetivos ambientales del proyecto, expresados tan solo en materia urbanística, da la sensación de que el promotor plantea poner en valor el medio ambiente y paisaje del Real Sitio de El Escorial, constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II, que entre otros atributos reseñables es Patrimonio Mundial de Unesco, mediante un urbanismo traducido en el esparcimiento por la parcela del notabilísimo número de 116 edificaciones. Este nuevo complejo quedaría ridículamente fuera de contexto, al enfrentarse a la poderosa silueta clásica de la ruina de la casa real de Monesterio, u ocluyendo el fondo de paisaje de la vista del "territorio histórico" desde la puerta renacentista de Las Bellotas, contrastando con su elegancia. La construcción de esos edificios tendría un efecto demoledor sobre el paisaje y la naturaleza de la parcela y de su entorno.

Sería preciso que el promotor tuviera en cuenta que el entorno de la cerca de Felipe II pertenece a una porción de paisaje valorado en la totalidad de su extensión como de "calidad alta" en la memoria y cartografía del estudio "Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad de paisaje de la Comunidad de Madrid para el establecimiento de criterios de protección y ordenación del territorio" realizado por la Comunidad de Madrid en 2008 (ver sección 6.2.2 en este informe).

El proyecto también hace repetido hincapié en la importancia del medio ambiente desde los "referentes conceptuales" que utiliza, en los que se pondera la conexión de economía y sociedad con el medio ambiente; el medio ambiente emparejado con la agricultura y la alimentación en la transferencia de investigación e innovación y la alimentación saludable y el medio ambiente (Swedish University of Sciences (Upsala, Suecia); Agro Paris-Saclay Campus Tech Indra (París, Francia); Wageningen University & Research (Wageningen, Países Bajos), respectivamente.

Se habla también de conservar el medio ambiente como uno de los objetivos de desarrollo rural de la “Zona Noroeste” en el marco de “la contribución del Agrohub al desarrollo rural de la zona noroeste y a la creación de riqueza para la región.”

Cuando trata del papel del proyecto en el actual marco de crisis climática, concluye que “el proyecto tiene el papel de fomentar la *sostenibilidad ambiental* y promover la concienciación social ../.. el centro de investigaciones promoverá el desarrollo de *soluciones respetuosas con el clima e innovaciones significativas para la mejora ambiental y socioeconómica actual y futura*”

En definitiva, en el proyecto se formulan los mejores propósitos para el medio ambiente, por lo menos en teoría. Sin embargo, en realidad los efectos que tendría su realización serían desastrosos tanto para la biodiversidad de la propia parcela donde se implanta, que fatídicamente contiene unos valores naturales excepcionalmente valiosos, como para el entorno natural del Real Sitio y de los ecosistemas conectados con el mismo.

Pasamos a enumerar los efectos ambientalmente perniciosos, así como las vulneraciones de la legalidad que concurrirían de realizarse el proyecto

## 6.2. Vulneraciones de normas y planes

### a) Vulneración del artículo 1.3 Objetivos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la sierra de Guadarrama<sup>35</sup>

La parcela sobre la que se proyecta la ubicación del Agrohub-“Palacio de Monesterio” alberga el sistema húmedo del Cerro del Oro una serie de prados encharcables y lagunas y charcas temporales mediterráneas de extraordinario valor ecológico para la fauna silvestre hábitat prioritario de interés comunitario 3170<sup>36\*</sup>, que obliga al Estado español a su conservación.

En esta parcela se pueden contabilizar más de 18 charcas y lagunas, como se puede apreciar en el vuelo OLISTAT de 1998 (ver ortofoto abajo). Forman un ecosistema de alto valor ecológico y biodiversidad, utilizado como refugio por especies de paso y residentes, principalmente vertebrados, anfibios, plantas e invertebrados así como por especies adaptadas a condiciones extremas como ciertos microinvertebrados. Estas charcas, muy dependientes del nivel freático y de las precipitaciones, experimentan ciclos de inundación y sequía, típicos del clima mediterráneo, son hábitats únicos para la flora y fauna

---

35

[https://gestiona.comunidad.madrid/wleg\\_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button](https://gestiona.comunidad.madrid/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button)

<sup>36</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/3170\\_tcm30-196768.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/3170_tcm30-196768.pdf)

dependientes de estos cambios estacionales y albergan especies que no podrían sobrevivir en otros entornos.



El conjunto lagunar del Cerro de Oro

Estas charcas temporales son los espacios naturales más extraordinarios y simultáneamente los más amenazados de la región mediterránea y dentro de la Sierra de Guadarrama son un hábitat escaso y, a la vez, característico del piedemonte del monte Abantos, principalmente en los términos de San Lorenzo de El Escorial y El Escorial.

Las charcas de la parcela, que pueden desaparecer con la construcción del Agrohub, están en conexión con otras charcas existentes en la zona, como las canteras y encharcamientos de Alpedrete y con más de un centenar de charcas y estanques del piedemonte escurialense, conformando una red ecológica de pequeños humedales de incalculable valor en este entorno mediterráneo del piedemonte serrano.

Debido a su pequeño tamaño y temporalidad, muchas de estas masas de agua, frecuentemente dentro de fincas privadas, solo son conocidas localmente. Este hecho no favorece la divulgación de su valor ambiental y provoca que muchos de estos espacios sean destruidos por la agricultura o por el urbanismo, perdiéndose así valiosos ecosistemas con multitud de especies, muchas de ellas endémicas, sin que lleguen nunca a descubrirse ni catalogarse.<sup>37</sup> Este riesgo aqueja muy singularmente a la parcela donde proyecta su

<sup>37</sup> "Estado de conservación de la biodiversidad en humedales. La importancia de las lagunas y charcas temporales de la Península Ibérica. 2022 <https://fundacionrenovables.org/proyecto/estado-de-conservacion-de-la-biodiversidad-en-humedales-la-importancia-de-las-lagunas-y-charcas-temporales-de-la-peninsula-iberica/>

construcción el Agrohubs Palacio de Monesterio. Valga como ejemplo el descubrimiento de una nueva especie de ácaro en los estudios e inventarios que precedieron a la inclusión de las charcas de las canteras de Alpedrete en el catálogo de humedales de la Comunidad de Madrid, sitas a menos de tres kilómetros de la parcela del Agrohubs.

Según consta en la cartografía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, la parcela en cuestión, además de contener un número significativamente alto de charcas y lagunas temporales, alberga el hábitat prioritario de interés comunitario 6220<sup>38</sup> Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta, que también se perderían con la urbanización del espacio y su cambio de uso y, como indicábamos, el Estado español tiene la obligación de preservar.

Este espacio se ha conservado en excelente estado ambiental al mantenerse como finca ganadera con un manejo ejemplar de regueras y canales de drenaje para eliminar los excesos de agua y mejorar las características ganaderas del prado y, a la vez, proveer de agua a las charcas, que funcionan como abrevaderos y que también son utilizadas por la fauna silvestre, principalmente aves y anfibios e invertebrados, un notable ejemplo de sostenibilidad en la gestión de fincas ganaderas en zonas encharcables. Esta circunstancia es coincidente con uno de los paradigmas del PORN de la Sierra de Guadarrama, al que se encuentra afecta la parcela, cuando en su Exposición de Motivos expresa “:...//... pues si ha llegado a nuestros días en un estado de conservación que, aun siendo siempre mejorable, en algunas zonas invita a proponer su declaración como Parque Nacional, eso es gracias a generaciones de madrileños que han sabido cuidarla.”<sup>39</sup>

Esta sostenibilidad real mantenida durante decenas de generaciones mediante un uso ganadero ejemplar de la parcela vería su finalización al ser urbanizada. Es de muy difícil justificación la pretendida sostenibilidad a la que en decenas de ocasiones se alude en el proyecto cuando con su ejecución se daría la puntilla a una práctica sostenible secular particularmente ejemplar.

Sin embargo, la declaración del proyecto “Agrohubs Palacio de Monesterio como “Proyecto de Alcance Regional” permitiría la construcción de un nuevo núcleo urbano, con 116 nuevos bloques, unos 300.000 m<sup>2</sup> de edificación, viales y accesos sobre la parcela propuesta, actualmente declarada como suelo no urbanizable, con gran impacto sobre el conjunto de la parcela al construirse sobre varias plataformas a diversas cotas. Esto arruinaría 1) las lagunas y charcas temporales mediterráneas con la biodiversidad que conllevan, 2) las praderas que contienen el hábitat prioritario majadales silicícolas 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta”<sup>40</sup> 3) las prácticas agrícolas seculares de

---

<sup>38</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/6220\\_tcm30-197075.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/6220_tcm30-197075.pdf)

<sup>39</sup>

[https://gestiona.comunidad.madrid/wleg\\_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button](https://gestiona.comunidad.madrid/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button)

<sup>40</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/6220\\_tcm30-196844.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/6220_tcm30-196844.pdf)

administración del agua mediante regueras y drenajes, que han mantenido hasta la fecha la parcela en un estado de conservación excelente. 4) La conectividad ecológica a través del Corredor del Oeste, al alterar el tránsito de fauna a través del paso de fauna bajo la A-6, como se menciona en el punto siguiente

Por lo expuesto anteriormente la construcción del proyecto Agrohubs **vulnera el:**

**Artículo 1.3 Objetivos, párrafo 4º del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la sierra de Guadarrama**, al que el territorio se encuentra adscrito.

En el referido artículo se enuncia uno de los principales objetivos del PORN:

**“Asegurar la protección y conservación del medio ambiente y de los recursos históricos, artísticos, arquitectónicos y culturales, manteniendo o recuperando los procesos ecológicos esenciales y preservando la variedad, singularidad, belleza e identidad de los ecosistemas y del paisaje”**.<sup>41</sup>

**b) Vulneración de las prescripciones de protección redactadas específicamente para la parcela de Monesterio del Plan de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid (2010)**<sup>42</sup>

Además de ser un valioso humedal con una gestión del espacio ejemplo de sostenibilidad ambiental, la parcela es mencionada como un “territorio vital” para la conectividad regional en la planificación de la red de corredores ecológicos de la Comunidad de Madrid de 2010, un documento muy avanzado en su momento y de gran utilidad para el desarrollo de la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde formulada en 2021.

La parcela de Monesterio se encuentra inserta dentro del Corredor Ecológico del Oeste, en el tramo de Collado Mediano, un punto crítico para el paso de fauna bajo la A-6, tal y como se indica en la memoria del Plan de Corredores de la Comunidad de Madrid y en su anexo de evaluación ambiental:

pg.: 293 “También es el tramo de corredor que presenta la mayor permeabilidad ecológica en 47 kilómetros, lo que se debe a la existencia del mejor paso para fauna, que tiene lugar aprovechando los puentes sobre el río Guadarrama. Además, en la zona hay pequeños humedales y confluyen el río Guadarrama con los Guateles, con lo que es un corredor de gran importancia para una gran variedad de especies. Se trata de un territorio vital para garantizar la conectividad ecológica regional. **Debe protegerse y no admite alternativas, por lo que se le ha asignado el máximo nivel de vulnerabilidad.**”

---

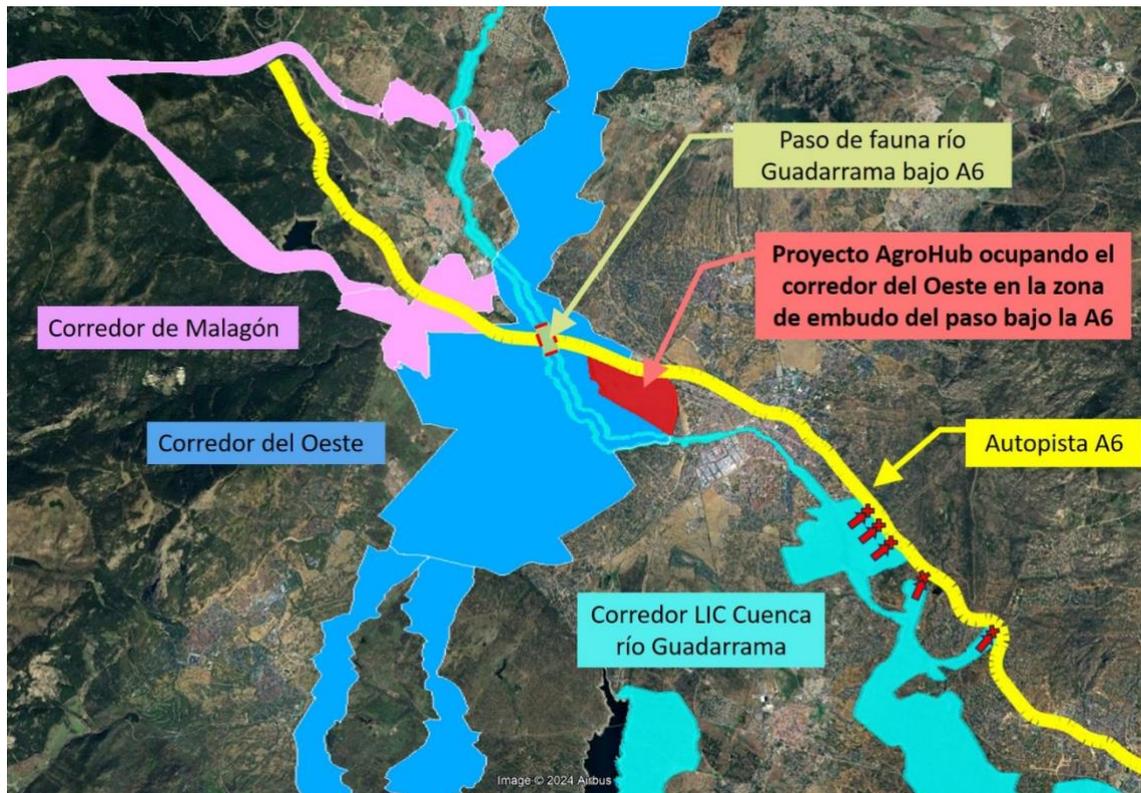
41

[https://gestiona.comunidad.madrid/wleg\\_publico/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button](https://gestiona.comunidad.madrid/wleg_publico/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=6249&eli=true#no-back-button)

42 <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/estudios-planificacion-sectorial#panel-252885>

pg.: 591 “..//... Es un tramo de gran valor estratégico para la conectividad regional, pues es el primer paso permeable para todo tipo de fauna bajo la A6 en 46 km. Es **prioritario conservar la función de corredor del río Guadarrama y de la finca denominada Monesterio** en el T.M de San Lorenzo de El Escorial. No existen alternativas ..//..”

Estas prescripciones de conservación del Corredor del Oeste son específicas sobre la parcela de Monesterio, como parte de la funcionalidad del paso de fauna. Por otra parte, son taxativas en cuanto a su protección y no dejan lugar a ningún tipo de planeamiento urbanístico.



Después de Galicia, la Comunidad de Madrid es la de mayor índice de fragmentación territorial. En los estudios de fragmentación de hábitats del Ministerio de Medio Ambiente de 2018 se encuentra inventariado el paso de fauna del río Guadarrama (30TVL1000\_001) al que se refiere la planificación de corredores de fauna de la Comunidad de Madrid, que involucra la parcela de Monesterio. En él se indica “**prioridad máxima**” en área con **prioridad de desfragmentación**, con **pasos de topillo de Cabrera y de nutria europea**, especies clasificadas como “**vulnerable**” y “**en peligro de extinción**”, respectivamente, en el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.<sup>43</sup>

<sup>43</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/ecosistemas-y-conectividad/estructuraspotencialesparaelpasodefauaenunmuestreode940cuadriculasutm1x1kmenespana\\_tcm30-195882.kmz](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/temas/ecosistemas-y-conectividad/estructuraspotencialesparaelpasodefauaenunmuestreode940cuadriculasutm1x1kmenespana_tcm30-195882.kmz)

La construcción del proyecto Agrohubs alteraría gravemente la parcela de Monesterio, que en este momento es un espacio ganadero con buen estado de naturalización, en contra de las prescripciones de conservación y de protección específicas sobre la misma del Plan de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, invadiendo el corredor del Oeste, perturbando gravemente el paso de fauna silvestre por un punto considerado crítico, y **poniendo en riesgo las referidas poblaciones de vertebrados en peligro de extinción y vulnerables**.

**c) Vulneración de las prescripciones de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.**

El límite más occidental de la parcela está ocupado por una fresneda mixta **catalogada como monte preservado**. La naturaleza de esta zona sería afectada por la actividad que desarrolle el proyecto que, a juzgar por sus características (espacios aulas 3,13%; ocio-restauración 9,23%; negocios 20,64%), 114 edificios y 300.000 m<sup>2</sup> construidos sería mucho mayor que la científico-técnica, educativa y comercial. Sin duda el proyecto induciría cambios de uso y una transformación territorial directa e indirecta en esa porción de monte preservado lo que, sin la pertinente autorización expresa, vulnera el art 42 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Ley 16/1995 CAM Artículo 42. *Transformaciones urbanísticas o territoriales.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán las medidas necesarias para facilitar la conservación de los terrenos forestales en sus áreas de aplicación.
2. La Agencia de Medio Ambiente deberá informar preceptivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la transformación de terrenos forestales en suelos urbanos o urbanizables. Dicho informe será vinculante cuando los terrenos estuvieran catalogados como de utilidad pública, protectores, protegidos y preservados, prevaleciendo las determinaciones contenidas en sus correspondientes planes de ordenación, uso y gestión o en sus regímenes particulares de protección.
3. Los planes de incidencia territorial que supongan la transformación de la estructura física o de las condiciones naturales de un área forestal, así como sus modificaciones, requerirán previamente a su aprobación el informe preceptivo de la Agencia de Medio Ambiente.<sup>44</sup>

Un informe positivo de la Dirección General de Biodiversidad y Política Forestal nos parece de muy difícil consecución por las inevitables alteraciones que acabarían afectando a la

---

<sup>44</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1995-19108>

fresneda, clasificada como monte preservado, y a la importante biodiversidad a la que dan soporte las arboledas de frondosas de los alrededores del río Guadarrama y de los Guateles.

### 6.3. Impactos sobre la flora y fauna

La zona donde se pretende construir el Agrohub es una de las más ricas en especies a nivel nacional.

#### 6.3.1 Inventarios de especies

En el Inventario Español de Especies Terrestres del Sistema Nacional de Biodiversidad <sup>45</sup>realizado en cuadrículas de 10x10 km se detectan para la tesela 30TVK19, dentro de la cual se ubica el proyecto Agrohub, 197 especies animales (Anfibios 9, aves 114, mamíferos 24, peces 5, Reptiles 19, invertebrados 26) que es un registro bastante alto teniendo en cuenta que el cuadrante incluye los núcleos urbanos de Villalba, Galapagar, Colmenarejo y parte de Torrelozón, además de grandes urbanizaciones como La Navata, Navalquejigo etc, es decir, una zona con una presión urbanística relativamente alta.

La tesela vecina por el oeste, la 30TVK09, tiene un recuento de inventario de 253 especies, un 30% más, con una zona mucho menos cargada de urbanismo: los núcleos urbanos de El Escorial y San Lorenzo de El Escorial y las urbanizaciones anejas a San Lorenzo.

La parcela de Monesterio está más relacionada con la cuadrícula 30TVK09 que la propia a la que pertenece: la 30TVK19, puesto que Monesterio se encuentra aislada con el resto de parcelas por el norte por la A6 y por el este y por el sur por un continuo de urbanizaciones de Villalba y Navalquejigo.

Al manejar los inventarios, hay que tener en cuenta que son datos representativos de la biodiversidad de la zona pero que son tan solo una muestra. Por ejemplo, en el inventario de especies terrestres están muy mal representados los invertebrados, una parte muy importante de la biodiversidad animal, apenas 26 especies de insectos en la cuadrícula, 23 de ellas coleópteros. Sin embargo, sabemos que el inventario de mariposas del Sistema Europeo de Seguimiento de Mariposas (eBMS European Butterfly Monitoring System) para los municipios de San Lorenzo de El Escorial y El Escorial se encuentran citadas 55 especies de lepidópteros con más de 1.200 registros<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> <https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales/inventario-especies-terrestres/inventario-nacional-de-biodiversidad/bdn-ieet-default.html>

<sup>46</sup> REF Datos online del sistema geográfico del Sistema Europeo de Seguimiento de Mariposas eBMS. Selección muestreos El Escorial y San Lorenzo de El Escorial.

<https://butterfly-monitoring.net/index.php/es/elastic/all-records>

Solo de insectos debe haber varios centenares más de especies, entre abejas, saltamontes, moscas, arañas, etc. No están incluidos tampoco gusanos, lombrices, crustáceos, caracoles etc. Por supuesto, no están registrados animales microscópicos, mucho menos protozoos. Los animales de la zona que constan en registros geolocalizados son, poco más o menos unas 250 especies (unas 200 del IET y unas 50 del eBMS).

A estas 250 especies terrestres animales poco más o menos, hay que sumarles las vegetales. Para el municipio de San Lorenzo de El Escorial se encuentran referenciadas en el Sistema de Información sobre Plantas de España (Anthos) 1038 especies y para el municipio de El Escorial existen 805 citas. Tampoco disponemos de inventario de hongos de la zona que serán varios centenares con toda seguridad. Sólo lo inventariado en la zona suma unas 1200 especies, entre animales y vegetales, unas de las teselas más ricas en biodiversidad a nivel nacional.

La construcción de 114 edificaciones con 300.000 m<sup>2</sup> en una parcela especialmente sensible, como se ha explicado más arriba, tendrá un impacto notable en la biodiversidad, con una bajada notable de índices no solo en la parcela sino en toda el área, por los efectos del urbanismo y las presiones asociadas, tal y como se observa en la comparación de teselas urbanas vs. no urbanas en territorios conexos.

### 6.3.2. Indicadores de Biodiversidad Agraria

Los indicadores de biodiversidad agraria para la tesela en la que se proyecta Agrohubs presentan valores altísimos, lo que acredita el excelente equilibrio entre las actuales prácticas agrarias y la conservación de la naturaleza y es coherente con la riqueza de los inventarios.

El *Índice de Biodiversidad Agraria* (96,625), elaborado a nivel nacional para teselas de 10x10 km, **se encuentra por encima del percentil 97,2%; es decir, en España, de las 5525 parcelas de 10x10 km, tan solo hay solo un 3% con mejor índice de biodiversidad.**<sup>47</sup> Además, el *Índice de Contribución Agraria Positiva*, que indica la influencia de las prácticas agrarias en la presencia de biodiversidad, **se encuentra también en el 95,2% es decir, solo en menos de un 5% de la superficie en España existen sistemas agrarios que ejerzan mayor contribución a la biodiversidad de sus entornos.**

---

<sup>47</sup> Referencia: Tabla modelos AVN, metadatos Cartografía AVN. Modelos para la detección de sistemas de Alto Valor Natural (AVN) en España, UTM 10x10 km<sup>2</sup>. Jesús Olivero Anarte. Universidad de Málaga. 30 de septiembre de 2021.

[https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/ecosistemas-y-conectividad/biodiversidad-medios-agrarios/savn\\_modelizacion\\_areas\\_agra\\_fores\\_avn\\_espana.html](https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/ecosistemas-y-conectividad/biodiversidad-medios-agrarios/savn_modelizacion_areas_agra_fores_avn_espana.html)

La alteración urbanística en la parcela de Agrohub, tanto en la fase de construcción como en la de operación, así como el trasiego inherente a su actividad y el impacto en recursos como el agua y el suelo y emisiones de gases, ruido y la presencia de un grupo humano grande ¿20.000 alumnos? sin duda provocará que este equilibrio se rompa.

Agrohub se construiría con un enorme coste en cuanto a biodiversidad, perdiéndose una de zonas de España donde el desarrollo agrario se ha practicado con mayor respeto con el medio natural. Esta zona es un ejemplo de “sostenibilidad agraria” a nivel nacional, una de las disciplinas prioritarias que se pretenden impartir en Agrohub, según consta machaconamente en su Memoria. **Desafortunadamente, en materia de sostenibilidad ambiental, la realización de este proyecto sería un ejemplo vivo de cómo no se debe intervenir en los sistemas agrarios si se desean aplicar prácticas sostenibles.**

## 7. Impactos sobre el patrimonio cultural y el paisaje

### Introducción

Paradójicamente, en su propio nombre 'Agrohubs Palacio de Monesterio' aprovecha los valores del patrimonio histórico con el fin de vender su proyecto urbanístico. Además, incluye los importantes elementos históricos protegidos como parte integral del decorado de su parque empresarial/centro comercial:

'La actuación se vertebra de manera longitudinal entre dos puntos de gran importancia patrimonial. Al Este la puerta de la Bellota perteneciente a la valla de Felipe II y al Oeste con el Palacio de Monesterio. Estos dos elementos, testigos y huella de la historia de este ámbito son a su vez la génesis del proyecto.' (p. 50)

Los autores de la Memoria solo ven el patrimonio y el paisaje escurialense como el escenario de sus edificaciones: 'un entorno natural con valor medioambiental y paisajístico' y 'los valores culturales' 'ayudarán las sinergias entre el mundo de la investigación, el mercado y el entorno productivo del sector, complementándose con la formación universitaria y postgrado'. (p.48)

La Memoria incluye un solo párrafo, sacado directamente de Wikipedia, titulado 'Patrimonio cultural', sobre la historia de San Lorenzo de El Escorial y con mención del estatus de Patrimonio Mundial de la UNESCO del Monasterio y Real Sitio (p. 18). Luego hay una breve mención del BIC del Territorio Histórico de la Gran Cerca de Felipe II <sup>48</sup>(p. 30) y los bienes en la finca que están protegidos por el Catálogo de San Lorenzo (el palacio, la Cerca y la Puerta de las Bellotas. Hay que resaltar que el catálogo y normas subsidiarias de San Lorenzo son del año 1999 y que deberían haber sido revisado hace muchos años, especialmente desde la declaración de todo el municipio como parte del Territorio Histórico de la Gran Cerca de Felipe II en 2006. La Memoria omite mencionar la incoación como Bien de Interés Cultural de la misma Finca de Monesterio (resolución 30/10/2003, código CM/0131/027).<sup>49</sup>

Por desgracia, la Memoria tampoco hace mención del impacto sobre el patrimonio histórico que conllevaría la construcción de un nuevo complejo de 300.000 m<sup>2</sup> y su infraestructura en una zona tan histórica y protegida. Primero, produciría la posible destrucción material de parte del yacimiento romano que probablemente era el mansio de Miaccum y de los restos arqueológicos de la antigua aldea de Monesterio; sería inevitable la demolición de un tramo importante de la Gran Cerca para construir la carretera de acceso al complejo; la construcción de un nuevo camino afectaría el recinto del Palacio de Monesterio y el uso 'cultural' del edificio es una incógnita. Segundo, la construcción de un nuevo núcleo urbano destrozaría la unidad territorial del 'Real Sitio' creada por Felipe II. Tercero, Agrohubs tendría

---

<sup>48</sup> Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 146, pp. 34-40

<sup>49</sup> La página municipal afirma que el BIC de Monesterio fue declarado en 2006.  
<https://www.aytosanlorenzo.es/patrimonio-mundial/>

un impacto paisajístico negativo no solo sobre los elementos colindantes sino sobre el mismo Monesterio, el Real Sitio y el Valle de Cuelgamuros. Por último, este proyecto podría poner en peligro el estatus de Patrimonio Mundial de la UNESCO y vulneraría todos los preceptos básicos del Territorio Histórico de la Gran Cerca, dejando sin sentido el papel de la protección del territorio que ejerce la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

## 7.1 La destrucción del patrimonio

### 7.1.1. El yacimiento romano

Ni en la Memoria de Agrohubs ni en sus anexos hay referencia alguna sobre el gran yacimiento romano de Monesterio, el segundo más grande en la Comunidad de Madrid tras el de Complutum en Alcalá de Henares<sup>50</sup>. Lo menciona así la declaración del BIC del Territorio Histórico:

‘Especialmente relevante se muestra el conjunto de yacimientos de la finca Monesterio, situado en la ribera norte del río Guadarrama. Han aparecido restos diversos de cronología romana, algunos de carácter monumental.’<sup>51</sup>

El yacimiento cubre unas doce hectáreas, lo que lo hace de gran importancia si tenemos en cuenta que Segóbriga tiene trece hectáreas. La zona donde se han realizado las excavaciones está en la finca colindante, al suroeste y al otro lado de la vía pecuaria. Sin embargo, por la extensión del yacimiento es inevitable que haya restos romanos en distintas partes de la Finca Monesterio.

En el mes de septiembre de 1997, por iniciativa de la Comunidad de Madrid, se llevó a cabo la excavación de un sondeo arqueológico en el yacimiento romano de Monesterio, de la mano de Carlos Caballero<sup>52</sup>, con el objetivo de comprobar la potencialidad arqueológica del enclave y su cronología, y valorar la posibilidad de que el yacimiento se corresponda con la *mansio* Miaccum del Itinerario de Antonino. Se realizaron unas prospecciones, fruto de las cuales se localizaron restos de un molino (antigua casa de baños) y una inscripción romana con el nombre de Vitulino. También se realizó un sondeo que sacó a la luz una habitación calefactada y materiales de origen romano (TSH y cerámica campaniense) que confirmaron su cronología (del siglo I al IV DC) y su gran extensión, más de 12 hectáreas.

---

<sup>50</sup> Complutum, ciudad romana <https://www.complutum.com/>

<sup>51</sup> Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 146, p. 36

<sup>52</sup> Carlos Caballero: [http://www.academia.edu/1479969/Madrid\\_romano\\_nuevos\\_puntos\\_de\\_vista](http://www.academia.edu/1479969/Madrid_romano_nuevos_puntos_de_vista)  
[http://www.academia.edu/26430238/La\\_mansio\\_Miaccum\\_entre\\_El\\_Beneficio\\_y\\_Monesterio](http://www.academia.edu/26430238/La_mansio_Miaccum_entre_El_Beneficio_y_Monesterio)  
[http://www.academia.edu/18853016/El\\_Patrimonio\\_arqueológico\\_de\\_Monesterio\\_San\\_Lorenzo\\_de\\_El\\_Escorial](http://www.academia.edu/18853016/El_Patrimonio_arqueológico_de_Monesterio_San_Lorenzo_de_El_Escorial). Caballero, C. J.; Fernández, S. Y Martín A. (2004) “Una estela funeraria romana al paso de la ruta 24 del Itinerario de Antonino: la estela de Monesterio”. En Actas del VII Congreso Internacional de Estelas Funerarias: Santander 24- 26 de octubre de 2002. Vol 1. pp.245-252

Por otra parte, Jesús Rodríguez Morales<sup>53</sup>, gran experto en calzadas romanas, ha postulado que Monesterio es el asentamiento de Miaccum, posada o mansio documentada en el itinerario Antonino en la ruta XXIV (y no en El Beneficio en Collado Mediano como afirma el arqueólogo Jesús Jiménez Guijarro). Según Rodríguez, la ruta XXIV sigue la Cañada Real de las Merinas o Segoviana que baja al este de la Finca Monesterio por la actual M510. Luego pasa hasta la zona del actual puente del Herreño para cruzar el río Guadarrama donde hay un tramo de calzada y se enlazaría con otro tramo de calzada romana alrededor del puente del Toril<sup>54</sup>. En 2011 Lourdes López y Jesús Martín<sup>55</sup> hicieron otras excavaciones previas los trabajos para la construcción de una línea de alta tensión. Confirmaron la extensión de los restos romanos. Encontraron tres construcciones en distintos puntos del yacimiento de los siglos IV y V DC.

Además del yacimiento romano, el origen del núcleo de población de Monesterio, que pervivió hasta la llegada de Felipe II, puede vincularse a la etapa visigoda y mozárabe<sup>56</sup>. Respecto a la etapa visigoda sirva la leyenda de la bella Florinda la Cava, amante del último rey visigodo D. Rodrigo, para la que construirá en Monesterio unos baños.<sup>57</sup> Jehan Lhermite hace referencia a la aldea medieval en 1596, poco antes de su desalojo y destrucción por Felipe II para convertir el núcleo y sus tierras en una zona de caza y prados.<sup>58</sup>

Ante todas estas evidencias de restos romanos y probables restos visigodos, mozárabes y medievales, sería preciso realizar un estudio arqueológico de todo el subsuelo de la Finca Monesterio antes de la aprobación de cualquier proyecto urbanístico.

### 7.1.2. La destrucción de un tramo de la Gran Cerca

La cerca de Felipe II es un muro de piedra seca de más de 50 km que encierra los antiguos dominios reales (con sus puertas y puentes históricos, saltaderos de caza, inscripciones, etc.); data del siglo XVI, pero no se cerró completamente hasta el siglo XVIII con Carlos IV. Su valor histórico quedó remarcado cuando el gobierno de la Comunidad de Madrid, a través

---

<sup>53</sup> Jesús Rodríguez Morales: 'El yacimiento de El Beneficio, en Collado Mediano, y la mansio de Miaccum' *Nuevo Millario*, número 8, junio 2009

[http://www.academia.edu/922349/El\\_yacimiento\\_de\\_El\\_Beneficio\\_y\\_la\\_mansio\\_Miac\\_c\\_um](http://www.academia.edu/922349/El_yacimiento_de_El_Beneficio_y_la_mansio_Miac_c_um)

<sup>54</sup> Edad Antigua, Ayuntamiento de Galapar <https://galapagar.es/wp-content/uploads/2018/05/C-Edad-Antigua.pdf>

<sup>55</sup> Monesterio. San Lorenzo de El Escorial [Lourdes López Martínez, Jesús Martín Alonso Localización: Actas RAM 2016: Reunión de Arqueología Madrileña](#), 2018, ISBN 978-84-09-01313-5, págs. 170-178

<sup>56</sup> Gregorio de Andrés, sostiene la existencia en el enclave estudiado de un Monasterio vinculado a la presencia Mozárabe, lo que explica el topónimo Monesterio y su evolución hacia Monasterio en épocas posteriores. Es muy probable que el grandioso arco de medio punto que enmarca la entrada al recinto de Monesterio, sea un resto de aquel Monasterio. Andrés, G. (1975). Toponimia e historia de la Montaña Escorialense. *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, (11): 15-26.

<sup>57</sup> El Escorial de comunidad de aldea a villa de realengo (1995) Sánchez Meco, G. Ayto. de El Escorial

<sup>58</sup> *Campillo y Monesterio, dos casas de Felipe II en el entorno de El Escorial. Arquitectura y paisaje* UNDURRAGA LETELIER, RAIMUNDO JOSÉ Tesis doctoral UAH (2016)

del Decreto 52/2006<sup>59</sup>, declara BIC (Bien de Interés Cultural) el Territorio Histórico del Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial, del cual la Cerca de Felipe II es elemento delimitador y constituyente.

Según la Declaración del BIC del Territorio Histórico, 'el muro de la Cerca actual que confina el territorio histórico y la plantación y traza del paseo que une los núcleos de edificaciones de Campillo y Monasterio son obra de Felipe II.' Además, en el Catálogo de Bienes Protegidos de San Lorenzo (1999) tanto la Cerca como la Puerta de las Bellotas tienen protección integral. Según un informe de los Agentes Forestales de la Comunidad de Madrid (2007, sin publicar) el tramo de la Gran Cerca que cierra el perímetro de la finca está en buen estado de conservación (nivel 5) y comenta que 'si se urbaniza esta zona sería un golpe irreversible para la Cerca y el Territorio Histórico'.

Hay importantes contradicciones en la Memoria sobre los accesos de Agrohubs. La Memoria afirma que 'el único acceso rodado se prevé junto a la gasolinera actual' (p.55). En la siguiente página (p. 56) el plano, 'Esquema de movilidad y accesos de Agrohubs', dibuja una pista para la 'movilidad blanda' (peatones, ciclistas) que entraría por el recinto del Palacio del Monasterio y saldría por la Puerta de Las Bellotas. El tráfico rodado entraría desde la carretera que ronda la gasolinera y saldría a la carretera M 510 justo al lado de la Puerta de Las Bellotas.

Evidentemente, sería catastrófico tener un solo acceso rodado (de entrada y salida) a una pequeña carretera de salida de una gasolinera para un enorme complejo empresarial, centro comercial y universidad que se pretende con 20.000 alumnos. La única solución realista sería ensanchar la carretera de salida de la gasolinera y construir la salida que prevé el plano. Por desgracia, esto conllevaría la destrucción de un importante tramo de la Gran Cerca (algo que ya ha pasado en el vecino parque comercial el SAU-2).

La Memoria tampoco hace alusión al estudio previo del proyecto (Anexo 6: I El Lugar- Análisis ambiental – Patrimonio Cultural) que preveía problemas en este asunto:

'Dada la presencia de elementos patrimoniales de interés, se recomienda incorporar a un especialista en Patrimonio Histórico que determine las posibles limitaciones que la presencia de proyecto, especialmente en materia de accesos al sector, si bien a priori se considera que deben descartarse propuestas que contemple el acceso al sector por su límite este en el que se sitúa la cerca.'

Otra vez, los autores de la Memoria han intentado esconder una grave limitación para el complejo de Agrohubs que ya había señalado un estudio previo. Es evidente que, si se construyera este nuevo núcleo, la única solución para la movilidad rodada sería una importante inversión en una nueva carretera pública como enlace a la A6 y la destrucción de uno de los mejor preservados tramos de la Gran Cerca para conectarse con la M510.

---

<sup>59</sup> Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 146, pp. 34-40

Obviamente tampoco se hace referencia alguna a quién sería responsable de la construcción y financiación de ese nuevo acceso.

### 7.1.3 El palacio de Monesterio

La Memoria dice nada sobre el valor patrimonial del palacio. Es uno de los monumentos más importantes del Territorio Histórico<sup>60</sup> y comparable con la Casa-fortaleza de Campillo y el complejo de La Fresneda como señala el historiador Gregorio Sánchez Meco:

Campillo y Monesterio, pertenecieron jurisdiccionalmente, a lo largo de la segunda mitad del siglo XV al Real de Manzanares; sin embargo, a la muerte del primer Marqués de Santillana, en 1458, segrega los dos núcleos de población referidos, adjudicándose a uno de sus hijos: Lñigo López de Mendoza, primer Conde de Tendilla. A la muerte del marqués el señorío de Campillo y Monesterio pasa a su hijo D. Diego Hurtado de Mendoza, arzobispo de Sevilla, quien, con el apoyo de Isabel de Castilla, venderá el señorío a D. Gutierrez de Cárdenas, comendador de León y uno de los más altos burócratas de la corte isabelina. La casa palacio que adquiere Felipe II, fue construida por D. Gutierrez a petición de Isabel la Católica para tener un punto de descanso en su eterno viajar por las dos Castillas. Sirva de ejemplo: “porque yo mandé al Comendador Mayor de León, ya difunto que hiciere la casa questa hecha en el lugar de Monesterio”.<sup>61</sup>

Tras la compra de Felipe II de la antigua finca de Monesterio en 1595 y la despoblación de la aldea, Francisco Gómez de Mora realizó obras de acondicionamiento del caserón. Entre 1611 y 1613 Juan Gómez de Mora remodeló por completo el edificio con una fachada principal en el estilo manierista.<sup>62</sup> Las ruinas del palacio fueron consolidadas en 2017 tras una larga campaña de los movimientos sociales locales.

La Memoria no dice nada sobre el palacio, solo lo clasifica como uno de los ‘edificios culturales’ de la zona del complejo llamada Agrohubs Social. El edificio se excluye de los planes de Agrohubs aunque lo utiliza para dar prestigio al proyecto. Lo único que se puede saber es que el camino o calle interior del complejo pasaría por el recinto del palacio hasta la vía pecuaria (p. 56), algo que podría afectar las ruinas actuales del edificio e incluso constituir un riesgo para la seguridad de las personas.

Antes de tomar en consideración cualquier aprobación del proyecto Agrohubs, haría falta un plan de acción sobre las actuaciones para llevar a cabo dentro del recinto del palacio y para acondicionar el mismo palacio y la antigua puerta que pertenecía probablemente a la casona de 1503.

---

<sup>60</sup> Campillo y Monesterio, dos casas de Felipe II en el entorno de El Escorial. *Arquitectura y paisaje*

1. UNDURRAGA LETELIER, RAIMUNDO JOSÉ Tesis doctoral UAH (2016)

<sup>61</sup> *El Escorial de comunidad de aldea a villa de realengo* (1995) Sánchez Meco, G. Ayto. de El Escorial

<sup>62</sup> *Arquitectura y Desarrollo Urbano* (Tomo V) 1998 Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

## 7.2 La destrucción de la unidad territorial del Real Sitio

La Declaración del BIC del Territorio Histórico (2006) deja muy claro en qué consiste el Real Sitio, su importancia como unidad territorial y la importancia de preservar su coherencia:

‘confinado por el muro de la Cerca de la época de la fundación del Monasterio de San Lorenzo de El Escorial, con un límite territorial establecido sobre bases históricas y jurídicas bien precisas’, constituye un territorio que adquiere sus dimensiones en momentos históricos precisos, estableciendo una unidad funcional y una profunda coherencia territorial.’<sup>63</sup>

‘las actuaciones en el territorio de la Cerca irán encaminadas a la protección de la unidad paisajística y al mantenimiento del modelo urbano original de ciudad concentrada alrededor del monasterio, siendo uno de los objetivos principales la consecución del equilibrio entre las áreas funcionales del sistema originario.’<sup>64</sup>

Este decreto reconoce un importante hecho histórico. El Bosque Real, acotado por la Cerca Histórica, fue creado por Felipe II con una idea de dar la máxima importancia al entorno de su casa y palacio<sup>65</sup> ‘...e agora ni en ningún tiempo no se puedan romper, ni labrar en todo o en parte (....) sino que estén y finquen así dehesas y prados de hierba aunque se diga y alegues y se pretenda que será en mejor es más evidente utilidad del dicho monasterio el romperlas y labrarlas, ni por otra causa ni razón que se alegue.’<sup>66</sup>

Por desgracia en casi veinte años desde la declaración del BIC ni la Comunidad de Madrid ni los ayuntamientos afectados han realizado un Plan Especial de Protección a pesar de las repetidas solicitudes por parte de los movimientos sociales locales y la obligación legal de hacerlo. Esto significa que la protección del Territorio Histórico está en manos de las comisiones locales de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. A pesar de los textos en la Declaración del BIC sobre la coherencia territorial, estas comisiones han demostrado una permisividad hacia los grandes desarrollos urbanísticos que rompen la unidad territorial del Real Sitio (como el SAU-2 en San Lorenzo y el Ensanche de El Escorial) a la vez que ejercen una vigilancia extrema hacia modificaciones en viviendas particulares, especialmente en materia de las instalaciones fotovoltaicas.

A pesar de los arbitrarios cambios de criterio y falta de efectividad de las comisiones locales escurialenses, la mayor parte del Territorio Histórico, fuera de los cascos y dentro de la Gran Cerca, solo tiene fincas ganaderas y alguna casa aislada. Las únicas excepciones son las urbanizaciones de Pinosol y Monte Encinar que se desarrollaron a partir de los años sesenta

---

<sup>63</sup> B.O.C.M. Núm. 146 MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2006 Pág. 35

<sup>64</sup> B.O.C.M. Núm. 146 MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2006 Pág. 37

<sup>65</sup> El Escorial de comunidad de aldea a villa de realengo (1995) Sánchez Meco, G. Ayto. de El Escorial

<sup>66</sup> Carta fundacional del Monasterio del Escorial de 1567

cuando había barra libre para la especulación urbanística. Incluso el SAU-2 fue aprobado en 2002, antes de la Declaración del BIC del Territorio Histórico y está situado al otro lado de la A-6.

La construcción de un nuevo núcleo urbano como Agrohubs en este gran cinturón verde, los antiguos bosques reales de Felipe II, rompería cualquier unidad territorial y sería un grave ataque al BIC del Territorio Histórico. También podría afectar el estatus de Patrimonio Mundial del Real Sitio.

En la misma declaración de 1984: 'ICOMOS sugiere una mejor protección del entorno del Monasterio, que se sitúa en un lugar de excepcional belleza'.<sup>67</sup> En el informe sobre el estado del bien en 2006 se comenta los impactos negativos de la construcción (3.15) y que 'hay deficiencias en su implantación que afecta el valor universal de la propiedad' (4.24).<sup>68</sup> En 2012 se declara, por instancia del Ayto. De San Lorenzo, el entorno de protección de una zona de solo siete hectáreas alrededor del Monasterio, pero en 2014 la UNESCO vuelve a insistir sobre las cualidades del territorio escurialense, declarando el «Valor Universal Excepcional» del Real Monasterio de San Lorenzo de El Escorial y de todo el Real Sitio, indicando que son exponentes de un 'importante intercambio de valores humanos con influencia en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales y el paisajismo'. Considera adecuada la protección del PORN del Parque Nacional de Guadarrama, pero advierte que 'tiene como objetivo velar por su preservación, evitando el urbanismo descontrolado, masificado o perturbador relacionado con la protección del patrimonio para la preservación del medio ambiente'.<sup>69</sup>

Ese urbanismo perturbador es exactamente en lo que consiste el Proyecto Agrohubs y el nuevo núcleo urbano formaría una cabeza de puente para la urbanización de grandes zonas del piedemonte escurialense.

### 7.3 Impacto paisajístico de Agrohubs

La Declaración del BIC del Territorio Histórico en 2006 dejó muy clara la importancia del paisaje para conservar el legado de Felipe II:

'El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las actuaciones en el entorno de protección de este bien de interés cultural no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien.'<sup>70</sup>

En sus requisitos para las instalaciones fotovoltaicas, la Comisión Local de Patrimonio Histórico de San Lorenzo volvió a resaltar la centralidad del paisaje:

---

<sup>67</sup> World Heritage Committee Eighth Ordinary Session, Buenos Aires, 02/11/1984

<sup>68</sup> Periodic Report- Second Cycle Section II – Monastery and Site of the Escorial, Madrid, 13/10/

<sup>69</sup> Adoption of retrospective Statements of Outstanding Value, WHC-14/38.COM/8E p. 131

<sup>70</sup> B.O.C.M. Núm. 146 MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2006 Pág. 39

‘Se considera especialmente relevante el paisaje como un elemento diferenciador del Territorio Histórico tal y como se recoge en la propia declaración, por lo que otro factor a tener en cuenta son las vistas de y desde los elementos más importantes del territorio y de su paisaje natural, siendo importantes en este sentido la distancia a los mismos, la orografía y las cuencas visuales o los focos de perspectivas dominantes en el territorio.’<sup>71</sup>

La Finca de Monesterio, situada en el noreste del municipio, se enmarca dentro del piedemonte de la sierra de Guadarrama, por lo que presenta como fondo escénico dicho sistema montañoso. Este ámbito presenta una gran calidad paisajística, debido al entorno geográfico donde se encuentra y a los usos ganaderos que se han desarrollado sobre su superficie desde antaño. La Finca Monesterio está situada en la frontera de la unidad de paisaje G04 (Campillo) y la unidad de paisaje G05 (Hoyo de Villalba). Campillo está clasificado con alta calidad paisajística y alta fragilidad; el Hoyo de Villalba tiene calidad media y fragilidad media alta. Sin embargo, hay cuencas visuales afectadas de otras unidades de paisaje, especialmente la unidad G03 (Valle de Cuelgamuros) y G06 (Escorial y San Lorenzo) y ambas son de alta calidad y alta fragilidad.

El nuevo núcleo en la Finca Monesterio tendría 116 grandes edificios con 300.000 m<sup>2</sup>, la mayor parte con tres o cuatro pisos de altura. La actuación para construir el proyecto conllevaría importantes movimientos de tierras y una fuerte alteración geomorfológica y topográfica en la parcela de Monesterio para tener dos plataformas a distintos niveles (p.51). Estas operaciones irían totalmente en contra de los criterios de actuación en la Declaración del Territorio Histórico: ‘En el entorno del bien se prohíbe cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración *grave de la geomorfología y de la topografía del territorio*’.<sup>72</sup>

Este enorme complejo dañaría de forma irreversible los factores de visualización, desestructurando y alterando gravemente el paisaje y por tanto el sentido de los dos monumentos, el Monasterio de San Lorenzo y la Cruz del Valle de Cuelgamuros, ya que su situación en plano de esta zona de pastos y la vegetación rala así lo propician, generando un muro de visión. En el plano lejano, destaca el contraste entre las masas de fresnos, encinas y robles y los pastos históricos de Monesterio lo que acentúa la variedad cromática de la imagen. Los pastos tienen por regla general una textura de grano fino, determinante de fragilidad visual y una gran variedad cromática, ya que según la estación cambian de color, predominando los tonos amarillentos. Hay que contar también con la posibilidad de que se cubran de agua por los humedales del conjunto lagunar del Cerro de Oro, dotándolo de una gran calidad visual.

---

<sup>71</sup> P. 12 CRITERIOS BÁSICOS PARA PROYECTOS DE INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN EL REAL SITIO DE EL ESCORIAL CONSTITUIDO POR EL AMBITO DELIMITADO POR LA CERCA HISTORICA DE FELIPE II **Subdirección General de Patrimonio Histórico** Dirección General de Patrimonio Cultural CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO y DEPORTE, Comunidad de Madrid, marzo 2023.

<sup>72</sup> B.O.C.M. Núm. 146 MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2006 Pág. 38

Es evidente que la construcción de un nuevo núcleo urbano en una zona de estas características, una llanura muy visible desde muchos puntos, imposibilitar la ocultación de cualquier intervención urbanística

#### *i- Conjunto monumental del Valle de Cuelgamuros*

Desde la Cruz del Valle y plataforma de salida de la Basílica se aprecia una vista prácticamente panorámica de la zona de Monesterio. En el plano medio, las vistas son muy dinámicas, marcadas por los planos inclinados, descendentes y ascendentes de la primera sierra, dentro de la finca de Cuelgamuros. Estas vistas serían muy afectadas por la construcción de Agrohubs Palacio de Monesterio.

#### *ii- El Monasterio y Real Sitio*

El paisaje fue un importante factor en la elección de El Escorial para el monasterio/palacio de Felipe II, tanto por el trasfondo espectacular del Circo de Escorial (Las Machotas como el cordel de Abantos) como por la panorámica desde el edificio hacia el resto del Real Sitio, especialmente hacia el piedemonte donde están las fincas de La Fresneda, El Campillo y Monesterio. El Monasterio de San Lorenzo emerge de esta unión de la montaña y el piedemonte, y la extensa balconada en que sitúa mira al oriente y mediodía, en el que se plantean una serie de paisajes: los distintos niveles de los jardines del palacio, los bosques de La Herrería y las dehesas y prados más lejanos. Esta visión, por supuesto requiere de planos medios y lejanos de visión, que es precisamente lo que va a ser alterado.

La Memoria menciona en las Normas Subsidiarias de San Lorenzo (1999) que 'el límite este de la parcela' está clasificado como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Visuales sobre el Monasterio y el Conjunto Histórico. Luego menciona que esto solo se aplica a terrenos colindantes al casco urbano. Sin embargo, la protección especial de los visuales del Monasterio y Conjunto Histórico afecta a toda la zona del noreste de San Lorenzo como se ve claramente en el plano 1b de las NNS.<sup>73</sup>

#### *iii La Gran Cerca y la Puerta de las Bellotas*

Si Agrohubs fuera una instalación fotovoltaica la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid prohibiría su construcción porque la Finca de Monesterio está clasificada como 'zona 'monumental' de San Lorenzo por estar en «el ámbito de afección de la Cerca en las parcelas que pudieran afectar a su percepción. En la zona monumental con carácter general se informarán negativamente las solicitudes de instalación de paneles solares». <sup>74</sup> La visualización de las edificaciones vulgares del proyecto del Agrohubs,

---

<sup>73</sup> Planos clasificación del suelo NNSS San Lorenzo <https://www.aytosanlorenzo.es/ayuntamiento/normativa-municipal/normas-subsidiarias-san-lorenzo-escorial/>

<sup>74</sup> CRITERIOS BÁSICOS PARA PROYECTOS DE INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN EL REAL SITIO DE EL ESCORIAL CONSTITUIDO POR EL AMBITO DELIMITADO POR LA CERCA HISTORICA DE FELIPE II **Subdirección General de Patrimonio Histórico** Dirección General de Patrimonio Cultural

provocaría la degradación del valor de la Cerca de Felipe II, que acabaría siendo percibida como una valla de piedra más, no como un bien cultural.

El nuevo núcleo urbano también arruinará las vistas desde la Puerta de las Bellotas, uno de los mejores puntos de visualización desde la gran cerca, de la misma, en un estado asimilable al original, y del territorio que acotaba, con visual desde ese punto hasta donde alcanzaba el coto en el s XVI, allá por las Machotas, que ahora se pueden apreciar al fondo del paisaje pero que serán ocultadas por los edificios del Agrohub. Curiosamente, el anexo 5 de la Memoria, que se refiere al Master Plan, en la sección 4, “La propuesta” está precedida por una foto de la actual visión de las Machotas desde la Puerta de las Bellotas, que quedaría eliminada por el mismo Master Plan del proyecto.

#### *iv- El Palacio de Monesterio*

Las vistas actuales, desde este emblemático, pero tristemente olvidado palacio hacia el este, son actualmente de una gran pradera con humedales estacionales y hacia la Cerca y la Puerta de Las Bellotas. Después de la construcción de Agrohub los visuales serían de un enorme parque empresarial, supuestamente de fertilizantes, que estaría localizado a menos de 200 metros.

## 8. Sobre el propietario del terreno y el promotor del proyecto.

Vale la pena comentar, y tener en seria consideración, el perfil profesional de los actores principales del proyecto Agrohubs y la vinculación entre ellos, más allá de quienes hayan sido los encargados de elaborar la Memoria.

En primer lugar, ninguno de los nombres que aparecen como administradores únicos de las mercantiles Universidad Bristlecone S.L. y Agrícola Madrid 2100 S.L., y que son los titulares del proyecto Agrohubs Monesterio, parecen tener absolutamente ningún antecedente profesional relacionados con la innovación, la investigación, ni la educación universitaria. Por el contrario, el Sr. Juan Miguel Hernández Cárceles, que aparece en la Memoria como administrador único de la empresa Universidad Bristlecone S.L. resulta ser administrador único de otras veinticuatro empresas, todas ellas dedicadas al negocio inmobiliario en sentido amplio.<sup>75</sup> Y por otra parte, el que en el contrato de arrendamiento del terreno, de fecha 28 de junio de 2023, figura como administrador único de Universidad Bristlecone S.L., el Sr. Pedro Rosique Conesa, aparece igualmente como administrador de otras 14 empresas, todas ellas vinculadas al sector inmobiliario.<sup>76</sup>

Curiosamente, según el BORME, el Sr. Hernández fue nombrado administrador único de la S.L. el mismo día de su constitución, el 4 de marzo de 2023, para el 11 de agosto del mismo año registrar su cese y nuevo nombramiento, en el mismo día, como administrador único, para que el 26 de octubre siguiente aparezca una fe de erratas en la que se indica que “Se publicó por error en la inscripción 2ª el nombramiento de HERNANDEZ CARCELES JUAN MIGUEL como administrador único, siendo el correcto ROSIQUE CONESA PEDRO.” Aun así, en cualquier informe actual del registro mercantil aparece el Sr. Hernández como administrador único de Universidad Bristlecone S.L. y también así lo manifiesta la Memoria del Agrohubs Monesterio. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento de Agrícola Madrid 2100 SL y Universidad Bristlecone S.L. por el que la primera arrienda a la segunda el terreno destinado al Agrohubs, de fecha 28 de junio de 2023 (anexo 4 de la Memoria), aparece el Sr. Rosique como apoderado de Bristlecone SL, sin que conste su apoderamiento. (el anexo 5 de la Memoria, Autorizaciones de representación, está vacío). Es probable que en el momento de la firma del contrato de arrendamiento ambos señores quisieron evitar que el Sr. Hernández apareciese como representante del arrendador y del arrendatario al mismo tiempo y acordaron que el Sr. Rosique actuara como arrendatario, tratando de inscribir el cambio después en el Registro Mercantil. No es la primera vez que ambos señores se turnan en la responsabilidad de ser administradores únicos de una sociedad. Hernández fue administrador único de Auryn Financial Capital SL, propiedad de Incity SL, propiedad a su vez de Hernández, hasta el 10 de octubre de 2022, fecha en que se nombra a Rosique como administrador único.<sup>77</sup>

<sup>75</sup> <https://cargos.axesor.es/cargo/juan-miguel-hernandez-carceles>

<sup>76</sup> <https://cargos.axesor.es/cargo/pedro-rosique-conesa>.

<sup>77</sup> [https://www.axesor.es/Informes-Empresas/10183662/AURYN\\_FINANCIAL\\_CAPITAL\\_SL.html](https://www.axesor.es/Informes-Empresas/10183662/AURYN_FINANCIAL_CAPITAL_SL.html)

En cualquier caso, al ser el Sr. Hernández administrador único de Agrícola Madrid 2100 S.L., cuyo socio único es Alicante City S.L., que tiene a su vez como accionista único a Unicity SL, que a su vez es propiedad del Sr. Hernández, lo que resulta realmente importante mostrar es que los intereses del promotor del proyecto son los del propietario del terreno porque son la misma persona. Ello corrobora lo expresado en otras partes de este informe, y plenamente consistente con el hecho de que ni propietario ni promotor tienen, ni han tenido en el pasado, ningún conocimiento ni interés en actividades de investigación y educación universitaria, sino que su actividad principal no ha sido otra que la del negocio inmobiliario. La elaboración del Proyecto Agrohubs Monesterio no es más que un intento de lograr revalorizar el terreno mediante la declaración de Proyecto de Alcance Regional. Es en ese cambio de calificación en el que se focaliza el objetivo exclusivo de la operación. Para alcanzarlo, como la expectativa de rendimiento económico es muy alta, los promotores no reparan en gastos y contratan firmas reconocidas para la elaboración de la Memoria. Sin embargo, los esfuerzos para justificar el por qué ese proyecto tiene que localizarse precisamente en la finca de Monesterio y no en cualquier otro lugar no son más que un intento banal de justificar lo injustificable.

Es público y notorio quien está detrás de toda la operación y que es propietario de la finca Monesterio, aunque lo sea a través de persona interpuesta, ya que Agrícola Madrid 2100 SL aparece con el Sr. Hernández como propietario único, es el Sr. Trinitario Casanova Badía y su complejo entramado familiar y societario. Los Sres. Hernández y Rosique aparecen en distintos informes como administradores únicos de múltiples empresas del grupo Baraka, pero no es objeto de este informe desentrañar las vinculaciones precisas de unas y otros. Nuestro objeto es únicamente mostrar que la trayectoria del grupo es consistente con operaciones inmobiliarias de riesgo y en ocasiones en el límite de la ley<sup>78</sup>.

---

<sup>78</sup> Basta recordar que el Sr. Trinitario ha tenido numerosos conflictos judiciales: [https://www.vanitatis.elconfidencial.com/famosos/2018-09-21/trinitario-casanova-el-ultimo-bon-vivant-del-ladrillo-edificio-espana-murcia\\_1237197/](https://www.vanitatis.elconfidencial.com/famosos/2018-09-21/trinitario-casanova-el-ultimo-bon-vivant-del-ladrillo-edificio-espana-murcia_1237197/)  
<https://www.laopiniondemurcia.es/comunidad/2010/08/09/maldicion-zerrichera-32808140.html>

## Conclusiones

A la vista de todo lo tratado en este documento se puede concluir que existen sólidos motivos para oponerse al proyecto Agrohubs-Palacio de Monesterio. La Memoria del proyecto Agrohubs Palacio de Monesterio es básicamente un proyecto urbanístico que no solo no aporta ningún motivo o datos para justificar su aprobación como Proyecto de Alcance Regional sino que muestra evidencia de que su objetivo primordial no es otro que la revalorización del suelo sobre el que se proyecta.

1. **No existe ningún proyecto de Centro de Innovación e Investigación, solo planes urbanísticos para un gran parque empresarial,** centro comercial y viviendas con algunas 'aulas y laboratorios'. No existe ni un solo dato de en qué va a consistir ese centro, quién lo ha demandado y va a ser su usuario, en qué áreas va a concentrar su actividad, quién lo va a operar, qué presupuesto va a tener, cómo se va a financiar, ni qué rentas va a generar para cubrir el alquiler de los locales que el proyecto supone como ingresos esenciales para su viabilidad. Además, la finca es inadecuada para un centro de investigación agraria por sus condiciones climáticas, por la malísima calidad de su suelo y por la falta de agua para los riegos.
2. **Tampoco existe un proyecto real de formación universitaria en agronomía.** Universidad Bristlecone no existe como universidad sino que es el nombre de la S.L. promotora del proyecto. La supuesta participación de una universidad 'de implantación internacional' no aporta información sobre aspectos clave como las áreas de conocimiento en que se centraría su programa formativo, el profesorado, sus costos de operación, el tipo de prácticas, equipamiento o financiación que requerirían. Además, las hipótesis de demanda de matriculación son verdaderamente fantasiosas y carentes del más mínimo realismo. Todo ello conduce a una total falta de credibilidad de la propuesta.
3. **La localización y proyecto urbanístico son totalmente inadecuados.** Aun en el supuesto de que hubiera una potencial actuación innovadora, de investigación o educativa creíble y que mereciera la atención de las autoridades regionales, la finca de Monesterio sería de las peores opciones posibles para localizarla por sus condicionantes urbanísticos, por su inviabilidad agrícola y por el enorme coste patrimonial y ambiental que conllevaría su construcción y actividad. Se evidencia así que el promotor del proyecto, y propietario el terreno, no ha tenido interés en buscar otras posibles localizaciones para su proyecto. Solo le resultaba de interés en su propia finca y si lograba la recalificación del suelo.
4. **La justificación de la utilidad pública, interés económico e impacto social del proyecto constituye una gran falacia.** Efectivamente se construye sobre dos supuestos falsos o no acreditados: la actividad de un Centro de Innovación e Investigación y la de una universidad agraria, ambos extremos carentes de base alguna. Además, se basan en dos hipótesis falsas. Una, que si aumentara la participación del sector primario en el PIBR, éste se vería incrementado; y la otra, que

los estudiantes del centro del Agrohub incrementarían el Valor Añadido Neto de la Comunidad de Madrid. Por lo que respecta a la generación de empleo, no son más que suposiciones gratuitas carentes de fundamento alguno. Sobre los planes de utilidad social del proyecto, no existe otra información que afirmaciones vacías de contenido alguno que permita darle visos de credibilidad.

5. **El estudio de viabilidad económica solo revela la magnitud del beneficio especulativo de la operación por la reclasificación del suelo.** Efectivamente, si bien entra en algún detalle de hipótesis de gastos e inversiones en la construcción, carece de información alguna sobre las fuentes de los futuros ingresos, supuestamente generados por el alquiler de los edificios a construir, sin parecer importar quiénes serán los que albergarán esos edificios ni si sus actividades podrán generar recursos para pagar sus alquileres. Y es que, en realidad, el negocio está en la valoración del terreno por 50.000.000€ cuando su valor catastral actual es de 184.653€.
6. **A nivel urbanístico, Agrohub tendría impactos muy negativos sobre las infraestructuras locales** (movilidad, alcantarillado etc.) de los municipios colindantes como Collado Villalba, Alpedrete y Guadarrama. El proceso de construcción de 300.000 metros cuadrados y la movilidad insostenible de un nuevo núcleo disperso también producirían una enorme cantidad de gases de efecto invernadero.
7. **Los impactos ambientales serían inaceptables.** La urbanización de la Finca Monesterio vulneraría varias figuras de protección y destruirá dos hábitats de interés comunitario, uno de ellos un sistema húmedo de enorme valor ambiental. Construir en Monesterio también bloquearía un tramo estratégico de un corredor ecológico que es vital para garantizar la conectividad ecológica regional.
8. **La construcción del complejo rompería el modelo urbano original del Real Sitio de** una ciudad concentrada alrededor del Monasterio y fomentaría la urbanización dispersa en todo el cinturón verde escurialense. También **alteraría de forma irreversible el paisaje del Territorio Histórico de la Gran Cerca** y afectaría especialmente los visuales desde y hacia el Monasterio, el Real Sitio y el conjunto monumental de Cuelgamuros. Además, **podría causar daños irreversibles en el yacimiento romano de Miaccum y la destrucción de un tramo de la Gran Cerca.**
9. **El perfil de los agentes promotores y gestores del proyecto está vinculado a las operaciones inmobiliarias y no a la pretendida finalidad del mismo.** Las sociedades mercantiles propietaria del terreno y promotora del proyecto, propiedad del mismo personaje, son de muy reciente creación, forman parte de un grupo empresarial dedicado a grandes operaciones inmobiliarias y son totalmente ajenas a la innovación e investigación o educación universitaria.

Por todas estas razones, la Comunidad de Madrid debería rechazar la solicitud de Agrohub Palacio de Monesterio para el estatus de Proyecto de Alcance Regional.

---