

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1.1. Objeto, ámbito de la modificación, Entidad Promotora y legitimación.

La presente Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, "Ciudad de las Américas – Eurovillas" tiene como único objeto la incorporación del "Uso Escolar" como uso "Permitido" de las parcelas 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 – Bungalow de dicho Plan, ampliando, en su consecuencia, la superficie destinada a dicho "Uso Escolar", dentro del ámbito del Plan Especial.

Por tanto, los bungalós afectados son los siguientes:

Bungalow	REFERENCIA CATASTRAL Parcela (m2s)	LOCALIZACION Construida (m2c)	SUPERFICIE	SUPERFICIE
45	7073608VK7677S0001AO	calle Posada I Bungalow 45	333,00	70,00
46	7073609VK7677S0001BO	calle Posada I Bungalow 46	333,00	70,00
94	7074405VK7677S0001RO	calle Posada I Bungalow 94	333,00	70,00
119	6973904VK7887S0001JT	calle Posada I Bungalow 119	333,00	70,00

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

En su consecuencia, la presente modificación afecta a una superficie de suelo total de 1.111,00 m2.s.

Se acompaña como: **MOD 01 Plano de Delimitación del ámbito de la modificación.**

Y como: **MOD 02 Plano del ámbito de aplicación de la Ordenanza nº 1 "Bungalow".**

A continuación, se relacionan sombreadas en amarillo las parcelas de referencia, que dispondrían del "Uso Escolar" como "Permitido" en la Zona de Ordenanza 1 "Bungalow", junto con el resto de parcelas incluidas en dicha Ordenanza que ya tienen dicho uso como "Permitido" por modificaciones anteriores:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS"

(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID

1	45	11	94	21	106
2	46	12	95	22	107
3	85	13	96	23	108
4	86	14	97	24	111
5	87	15	98	25	112
6	88	16	101	26	113
7	89	17	102	27	114
8	90	18	103	28	115
9	91	19	104	29	116
10	92	20	105	30	119

SITUACION DEL BUNGALOW EN FUNCION DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL			
FINCA BUGW.	SITUACION	APROB DEFINITIVA	Nº UDS.
	regularizado	A.D. nº 1 marzo 1988	13 bungalows
	regularizado	A.D. nº 2 enero 2004	8 bungalows
	regularizado	A.D. nº 3 marzo 2019	5 bungalows
		en tramitacion MOD P.nº4	4 bungalows
			tot: 30 bung

Se acompaña como: MOD 03 Plano en el que se incluyen las superficies y parcelas objeto de la modificación con el uso "permitido" "escolar" en la zona nº 1 "Bungalow".

La actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa cuyo ejercicio corresponde al Ayuntamiento (Artículo 5 de la LSCM 9/2001), pero la propia Ley, en el artículo 56.1 dispone que el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales que sólo podrán serlo por las primeras.

Ello supone que la Ley permite la colaboración particular en el planeamiento desarrollo y, consecuentemente, los propietarios de suelo pueden formular los planes parciales y sus modificaciones, como en este caso.

El promotor de la presente Modificación es el Colegio Internacional Eurovillas, S.L., sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, inscrita con el número M-73169, al

tomo 4005, Libro 130, Folio 34, con C.I.F.- B-28477859, con domicilio social en la calle Posada de Castilla, Bungalow 107 de Nuevo Baztán (28514-Madrid).

Dicha Sociedad se encuentra representada por D. _____, con DNI. núm.- _____, y el mismo domicilio que la sociedad, actúa en su condición de administrador solidario, cargo para el que se le designó con una duración indefinida en escritura autorizada por el notario de Madrid, don _____, el día 16 de noviembre de 1998, número 5443 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Han redactado la presente Modificación Puntual nº 4:

_____, arquitecto, con domicilio profesión en la calle Joaquín Costa, 53, 28002 de Madrid y con DNI núm.- _____, y nº de colegiado en COAM. nº 4.807, y _____, abogado-urbanista, con domicilio profesional en la calle Príncipe de Vergara, 211, 28002 de Madrid con DNI núm.- _____, y nº de colegiado del ICAM. nº 23.926.

2.1.2. Justificación de la oportunidad, conveniencia e interés público de la presente modificación.

2.1.2.1. Justificación de la oportunidad y conveniencia.

Las modificaciones de planeamiento urbanístico deben fundarse en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada su necesidad y conveniencia; dicho interés público concurre en el presente caso, tal como se justifica a continuación.

- *La modificación responde a la filosofía del Plan Especial en grado de Plan Parcial:*

La presente modificación del parámetro relativo a la incorporación, para cuatro parcelas determinadas, dentro de la "Zona de Ordenanza 1 Bungalow", cuyo Uso Característico es el "Residencial", como Uso Permitido el "Escolar", sin afectar a ningún otro parámetro o determinación vigente, ni relativo a las parcelas ni al ámbito total (edificabilidad, ocupación, dotaciones públicas, etc. etc.), responde plenamente a la filosofía del Plan Especial que se modifica.

Efectivamente, el Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas-Eurovillas" aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid el **5 de junio de 1968**, ya recogía en su Memoria, como finalidad, que el plan tenía como objeto "*permitir hacer de los actuales terrenos rústicos una unidad cívica completa e independiente*".

Y, la Ordenación proyectada según la referida Memoria, era *"de carácter residencial, con gran mayoría de chalets o viviendas unifamiliares, destinadas a residencias permanentes o de veraneo. Comprende además los servicios necesarios para conseguir una unidad independiente."*

Por tanto, no puede haber duda de que la filosofía o finalidad teleológica del Plan que se modifica era dar satisfacción con completitud a la totalidad de las necesidades sociales que pudieran precisarse por la población que residiera en el ámbito de la urbanización Eurovillas.

En su consecuencia, con la presente modificación puntual nº 4 se pretende dotar al ámbito del Plan Especial de mayores dotaciones educativas, ya que resulta ser una demanda social de la población que reside en el mismo.

- *La modificación puntual también responde a la necesidad de mejorar el espacio urbano y resulta coherente con el principio de desarrollo sostenible*

Por otra parte, la Modificación Puntual también tiene como finalidad contribuir a la mejora del espacio urbano del ámbito, caracterizado, como se ha indicado, por la existencia de una carencia clamorosa de suelos destinados a uso educativo en el ámbito desde hace décadas.

La propuesta de modificación que se plantea posibilita la ampliación de estos usos dotacionales, y, por tanto, persigue garantizar la propia viabilidad urbanística del ámbito, de la que, ~~en la actualidad, carece respecto de dichos usos.~~

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

~~De esta manera, se pretende contribuir a la consolidación y colmatación de la "urbanización", con las mejores dotaciones posibles, con la consiguiente mejora del espacio urbano, completamente urbanizado.~~

Todo ello resulta, además, plenamente coherente con el principio de desarrollo sostenible y responde a los criterios urbanísticos de uso racional del suelo y de los recursos naturales y de una ocupación eficiente del suelo -principios y criterios esenciales del desarrollo urbanístico, ex art. 3 del TRLSRU 7/2015- dado que permitiría dar respuesta a las necesidades actuales y futuras, en unas parcelas en las que no se precisa ejecución de obra de urbanización alguna. Adecuación al principio de desarrollo sostenible que también se pone de manifiesto en la propia capacidad de los equipamientos y las redes del ámbito para dar servicio a sus residentes, tal como se justifica a continuación.

En el marco de los principios rectores de la ordenación urbanística, cabe señalar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su, ya citado, art. 3 (que define el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible) lo siguiente:

(...) los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular: (...)

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera que la flexibilización de usos que se pretende en la presente modificación es oportuna, conveniente y de interés general. La modificación se ajusta a las determinaciones sobre usos que hace la LSCM 9/2001 y se adapta plenamente al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que establece el TRLSRU 7/2015.

Como consecuencia de la presente modificación puntual, las parcelas 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow ven racionalizados sus usos al incorporar entre los "permitidos" el uso "Escolar", con lo que se posibilita su desarrollo al flexibilizar su destino adaptando sus determinaciones de uso a las necesidades reales de los potenciales usos, en cualquier caso, compatibles con el entorno. Es decir, se facilita su materialización con un uso escolar, como dotación al servicio de la población, favoreciendo con ello su viabilidad y solventando con ello la carencia de suelos con destino a uso dotacional educativo tanto público como privado.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2.1.2.2. ~~Justificación del interés público de la presente modificación.~~

Toda modificación del planeamiento urbanístico debe fundarse en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada su necesidad, tal como dispone el artículo 4.1 del TRLSRU 7/2015, conforme al que "*el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve*". Y como también dispone el artículo 33.1 -apartados b y c-, conforme a los que la potestad de planeamiento debe "*basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística*" y "*expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetos perseguidos*".

La modificación deberá, por tanto, incluir los fines y objetivos de su redacción, así como la justificación de su conveniencia al interés público, en base a datos objetivos, por lo que en los apartados siguientes se exponen los argumentos que justifican la conveniencia de la Modificación Puntual del Plan Especial propuesta.

Como consecuencia de lo anterior la presente Modificación Puntual del Plan Especial modifica la redacción de la Ficha de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow incorporando para

las parcelas-bungalows números: 45, 46, 94, y 119, dentro de los usos "Permitidos" el Uso "Escolar", junto con el uso característico: "Residencial".

Dentro de la referida Ordenanza, únicamente, es objeto de la modificación, dentro de los usos permitidos, lo siguiente **resaltado en rojo**:

Usos permitidos

Residencial, en vivienda unifamiliar

Escolar, sólo en los bungalow 45, 46, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, y 119 del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas, con un máximo de 2.780 m2 edificados.

Despacho profesional.

Espacios libres privados. Pudiendo ser este objeto de incorporación, en su caso, a las parcelas edificables total o parcialmente, pero sin aprovechamiento edificatorio residual.

De acuerdo con lo dispuesto en el citado art. 67.3 de la LSCM 9/2001 se ha incorporado como ANEXO Nº 2 de la Documentación Informativa, copia fiel de la Ficha de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow, vigente que se ve modificada.

Igualmente, en cumplimiento del citado artículo se redacta un nuevo Texto Refundido de la Ficha de la Zona de Ordenanza nº 1 "Bungalow" donde queda reflejada la nueva redacción introducida a través de la presente modificación puntual, así como los planos refundidos ~~tras la aprobación de la modificación~~.

Este documento es copia digital modificada con ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2.1.3. Marco normativo y legalidad urbanística.

El presente documento, ha adecuado su contenido y ha observado, según proceda, la legislación y regulación básica de carácter sectorial que se detalla y a su desarrollo normativo reglamentario.

Se destacan en el ámbito Estatal, el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Y en el ámbito autonómico, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus correspondientes modificaciones.

En concreto, al respecto, el art. 67.1 de la LSCM 9/2001, dispone que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase de Plan alterado y siguiendo el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

2.1.4. La presente modificación supone una "Actuación de Dotación".

Como se ha expresado anteriormente, el origen de esta modificación está en las carencias del planeamiento vigente de edificabilidad destinada a uso educativo-escolar, que ya ha provocado la necesidad de realizar otras modificaciones anteriores del Plan Especial. En la actualidad, ya finalizado el proceso urbanizador, y habiendo sido recepcionada la urbanización por el Ayuntamiento de Nuevo Baztán, las parcelas objeto de la presente modificación se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, según lo dispuesto por el art. 21 del TRLSRU 7/2015, y de acuerdo con el art. 13 y siguientes de la LSCM 9/2001, el ámbito del Plan Especial incluido en el término municipal de Nuevo Baztán tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

En el presente caso, el objeto de la modificación responde a una variación de las determinaciones pormenorizadas del Plan Especial. No se modifica ni el uso global del ámbito, ni el aprovechamiento de este, ni ninguna otra de las determinaciones estructurantes establecidas en el art. 35 de la LSCM 9/2001.

2.1.4.1. La modificación puntual del Plan Especial en el marco del TRLSRU 7/2015.

La presente modificación tiene como único objeto la incorporación como uso permitido el "Uso Escolar", a determinadas parcelas, por lo que le resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 7.1.b) del TRLSRU 7/2015 vigente, que establece lo siguiente:

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

b) Las Actuaciones de Dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de este.

Por tanto, se considera que la presente Modificación es una *Actuación de Dotación*, al estar comprendida dentro del supuesto previsto en el precepto transcrito en cuanto asigna un nuevo uso a varias parcelas.

A las *Actuación de Dotación*, como la contenida en la presente Modificación, previstas en el art. 7.1.b) del TRLSRU 7/2015 como actuaciones de transformación urbanística, le son de aplicación los deberes recogidos en el artículo 18.2 del TRLSRU 7/2015, que establece cuanto sigue:

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

"..."

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En su consecuencia, este nuevo marco legal estatal le resulta de aplicación a aquellas parcelas urbanas a las que un nuevo planeamiento atribuye un incremento del aprovechamiento urbanístico al otorgado por el vigente, por causa de asignar nuevos usos, edificabilidades superiores o mayores densidades edificatorias a las preexistentes ya patrimonializadas, dichas parcelas han de asumir el deber de cesión de los suelos dotacionales que les correspondan en proporción al aprovechamiento adicional atribuido. Asimismo, como dicha innovación habitualmente producirá un aumento del valor del suelo de la finca, la Administración deberá aplicar el deber de participar, también, en las plusvalías generadas, conforme al porcentaje que establezca la legislación autonómica al incremento del valor atribuido.

Los deberes antes relacionados vinculados a las *Actuaciones de Dotación* han de materializarse según el procedimiento establecido por la legislación autonómica que corresponda, como se desarrollará en el apartado siguiente.

2.1.4.2. La modificación puntual del Plan Especial en el marco de la LSCM 9/2001.

Contenido de la alteración del planeamiento que se lleva a cabo en la presente modificación.

La presente Modificación tiene como único objeto la incorporación del "Uso Escolar" como "Uso Permitido" de cuatro parcelas 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 – Bungalow, del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas-Eurovillas", que tienen como característico el "Residencial", asimilándose a la "asignación de un nuevo uso característico" para dichas parcelas, por lo que, constituye, por tanto, una "Actuación de Dotación".

La presente Modificación como Actuación de Dotación.

Como se ha expresado anteriormente, a la presente Modificación Puntual nº 4 además de la legislación estatal, también le resulta de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica y, en concreto, el artículo 19 bis. de la LSCM 9/2001, que al respecto dispone:

Artículo 19 bis. Régimen de las actuaciones de dotación.

1. *El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.*

2. *En relación con el incremento de redes públicas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:*

a) *Se entenderá como estándar dotacional establecido, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre la edificabilidad lucrativa existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta Ley.*

b) *Se entenderá como estándar dotacional establecido por vivienda, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre el número de viviendas existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta Ley. En aquellos planeamientos que no tengan referencia al número de viviendas o superficie construida orientativa de la misma, se utilizará la referencia de una unidad de vivienda por cada 100 m² construidos.*

c) *En las actuaciones en suelo de uso residencial:*

1.º *En las actuaciones que supongan una mayor edificabilidad, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales*

será, como mínimo, el correspondiente al producto del incremento de la superficie edificable por el estándar dotacional del área homogénea.

2.º En las actuaciones que supongan un incremento de la densidad, por reducción del tamaño de vivienda, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea.

3.º En las actuaciones en suelo de uso residencial en las que se den las dos circunstancias anteriores, se aplicarán conjuntamente los estándares de los epígrafes a y b de este apartado.

d) En las actuaciones en suelo de uso no residencial:

1.º En las actuaciones que se limiten a establecer un nuevo uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será el que se determine en el estudio específico municipal de necesidades de redes que, para este supuesto, deberá contener el instrumento de planeamiento.

2.º En las actuaciones que supongan una mayor edificabilidad, manteniendo el uso no residencial, o cambiándolo a otro uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de la superficie edificable por el estándar dotacional del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar.

3.º En las actuaciones en suelo de uso no residencial en las que se den las dos circunstancias anteriores, se aplicarán conjuntamente los estándares de los epígrafes a y b de este apartado.

4.º En las actuaciones que supongan un cambio de uso no residencial a residencial, sin incrementar la edificabilidad, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de 15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda.

5.º En las actuaciones que supongan un cambio de uso de no residencial a residencial con incremento de la edificabilidad, se aplicará el estándar que resulte del apartado anterior sobre las viviendas resultantes de la edificabilidad total. 4. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Este documento es copia original firmada. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

“...”

El precepto transcrito, establece, para las citadas “Actuaciones de Dotación”, dos obligaciones, por una parte, el incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, por otra parte, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, y que viene a concretar en los supuestos concretos como se desarrolla a continuación.

En cuanto a la cesión correspondiente al incremento de las redes públicas locales del ámbito derivada de la “Actuación de Dotación”, la ley determina las obligaciones que corresponden a diversos supuestos concretos, y para el relativo a las actuaciones que modifiquen el uso de residencial a no residencial y que, además, no conlleve incremento de edificabilidad alguna, la ley no establece obligación alguna al respecto.

Y, por otra parte, en cuanto a la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento prevista en el apartado 4 del artículo de referencia 19. bis de la LSCM 9/2001, el mismo establece que **“se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.”**

Al respecto, ya se ha dejado constancia con anterioridad de que la presente actuación no plantea incremento de edificabilidad alguna.

Respecto a la posibilidad de que la modificación pudiera producir incremento de la edificabilidad media ponderada hay que partir de que ni en el Plan Especial, ni en el planeamiento general de Nuevo Baztán o de Villar del Olmo, existen coeficientes de homogeneización de los distintos usos edificatorios, y, al respecto, el único municipio colindante con los citados que tiene incorporado en su planeamiento general unos coeficientes homogeneizadores por usos, es el municipio de Olmeda de las Fuentes, que en las Normas Urbanísticas, “Regulación de Usos”, en concreto en el **art.4.137**, se establecen los siguientes **Coefficientes de ponderación**:

A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos, que son de aplicación sobre los distintos polígonos delimitados, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Uso residencial: Casco Moderno 0,66
- Viv.Unifamiliar G1..... 1,00
- Viv.Unifamiliar G2..... 1,50
- Uso Público Comercial 1,30

-Uso dotacional.....	0,50
-Uso Taller Artesanal.....	0,86
-Uso deportivo	0,60
-Uso aparcamiento	0,30

Respecto de otros planeamientos urbanísticos de municipios de la Comunidad de Madrid, recabada la información respecto de ellos, no se tiene constancia de que en ninguno el uso dotacional educativo-escolar privado sea ponderado con un índice superior al uso residencial en cualquiera de sus variantes, resultando, por tanto, que no parece se produzca un incremento de la edificabilidad media ponderada por este método.

Por otra parte, tampoco se puede utilizar el método de comparación del valor real de mercado de los usos residencial y educativo-escolar, pues las transmisiones de propiedad testigo relativas a uso dotacional educativo, es ínfimo y además son de naturaleza singular que incorporan a la transmisión del inmueble, el traspaso de negocio, licencias, etc., por lo que no pueden servir de modelo o contraste de la realidad del valor de dicho uso, aunque, en cualquier caso, siguen teniendo un precio de venta inferior al uso residencial.

Por lo que no cabe duda de que el uso residencial, en cualquiera de sus diversas variantes, tiene un valor urbanístico y económico de mercado superior en todos los casos al educativo-escolar, constándose que la presente modificación no general incremento de edificabilidad media ponderada alguna y, en su consecuencia, no se genera plusvalía alguna, ni, por tanto, obligación de llevar a cabo cesión de la participación que correspondiera a la Comunidad.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de acceso a la información pública y de protección de datos personales de la Comunidad Autónoma de Madrid.

2.1.4.3. La modificación puntual del Plan Especial en el marco del planeamiento general municipal.

Mejora de los estándares de dotaciones docentes del ámbito del Plan Especial

- a) La legislación urbanística no exige el incremento de dotaciones cuando se modifican los usos "permitidos" incorporando el "Escolar" junto con el característico en la "Zona de Ordenanza 1 Bungalow".

El objeto de la modificación del Plan Especial reside, tal como se ha expresado, es la incorporación entre los usos permitidos en la "Zona de Ordenanza 1 Bungalow", el "Escolar", cuyo uso característico es el "Residencial", lo que no exige, en aplicación de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, ningún incremento de estándares de reservas dotacionales.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSCM 9/2001, la incorporación dentro de los usos permitidos el "Escolar" derivado de la alteración de un instrumento de planeamiento no constituye ninguno de los supuestos que conllevan el incremento de reservas dotacionales. En concreto, dicho precepto dispone que:

"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.

Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.

Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en
anexos de dicho destino.

La justificación de la innecesariedad de incrementar las reservas de dotaciones deriva del propio criterio legal de cálculo de la reserva de la red pública de equipamientos, en cuanto dicha reserva se calcula en función de la edificabilidad máxima del uso característico y no de los usos permitidos en las distintas ordenanzas, y, esta modificación en ningún caso incrementa la edificabilidad del uso característico de la Ordenanza de aplicación.

- b) La red pública de equipamientos existentes en el ámbito, no se verá afectada por la presente modificación.

Ya se ha dejado constancia del sistema de redes públicas locales existentes, en concreto, en cuanto al uso "Escolar", en el ámbito -según el Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas – Eurovillas" de 1968- es muy inferior al que resulta de la aplicación de la legislación urbanística, de manera que la incorporación de dicho uso aunque sea como uso "permitido", no afectará de forma negativa a la calidad de dichas redes, es más puede en sentido amplio mejorarlos, pues no empeora la calidad del resto

de redes y puede aliviar las carencias de dicho uso para dar servicio a los propios residentes del ámbito.

Condiciones de implantación del uso "permitido" "Escolar" en la Ordenanza nº 1 Zona de Bungalow.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se muestra parco al referirse a los usos urbanísticos del suelo, sin perjuicio de ofrecer algunas claves como la necesidad de combinar los usos de forma funcional (art.3.3); que la compatibilidad de los usos de los terrenos viene determinada por la ordenación territorial y urbanística (art.15.1.a) o, en fin, que la Administración habrá de atender una serie de criterios y principios en la ordenación de los usos del suelo (art.20.1.c).

Sin embargo, los usos constituyen, por decirlo de alguna manera, el último escalón, la finalidad teleológica de la ordenación urbanística, pese a lo cual, no siempre están nítidamente definidos.

En este sentido, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la delimitación y autorización de usos, pero, cuando se refiere a usos privados, siempre hace referencia a los usos previsto en la ordenación urbanística, sin establecer normas de carácter general que, por encima de los planes, establezcan el significado y alcance de los usos y de igual manera sucede, como ya se ha referido, con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, al expresar que la compatibilidad de los usos se encuentra determinada por la ordenación territorial y urbanística, en el citado art. 15.1.a, por tanto, de todo ello cabe concluir que parece que los planes de ordenación territorial y urbanística son soberanos para definir, establecer y prohibir usos no públicos.

Por tanto, aplicando todo lo dicho, en concreto, al planeamiento urbanístico general del municipio de Nuevo Baztán, y, al Plan Especial en grado de plan parcial "Ciudad de las Américas-Eurovillas", resulta que en ninguno de los documentos vigentes se incluye una definición normativa de los usos privados y su catalogación, por lo que parece razonable, que únicamente, hemos de acudir a la literalidad de lo establecido en las Ordenanzas de aplicación, y, en concreto, en relación con la presente modificación a lo dispuesto en la Ordenanza nº 1 Zona de Bungalow.

La referida Ordenanza nº 1, Zona de Bungalow del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas-Eurovillas" de Nuevo Baztán (Madrid), establece, literalmente, que:

“Uso dominante característico: Residencial con espacios libres privados y comunes.”

Y como:

“Usos permitidos:

(el propio) Residencial, en vivienda unifamiliar.

Escolar solo en los bungalow “...” (se relacionan las parcelas a las que afecta)

Despacho profesional.

Espacios libres privados.”

Por tanto, los Usos “Permitidos” son aquellos que pueden implantarse, sin otros requisitos por estar expresamente catalogado como tales por el planeamiento al ser de naturaleza asimilable al uso dominante característico según la Ordenanza,

Ello viene justificado, por la propia redacción de la Ordenanza de aplicación del presente plan, que al determinar los usos “permitidos” incorpora entre ellos al propio uso característico de la Ordenanza, el “Residencial”, por lo que categoriza a todos los restantes usos permitidos con igual rango que al citado uso característico, sin preferencia entre ellos.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2.1.5. Justificación de la propuesta de modificación puntual.

La modificación puntual propuesta incorporando como uso permitido el “Escolar” en la referida Zona de Ordenanza 1 Bungalow, y, en concreto, para las parcelas 45, 46, 94 y 119, no supone un incremento de población dentro del ámbito, dado que dicho uso no aumenta la densidad del ámbito de la actuación, por lo que el escenario poblacional planificado en el Plan Especial originario de 1968, no se ve modificado, de tal manera que la capacidad de las redes de infraestructuras tampoco se modificarían.

- a) La incorporación como uso permitido el “Escolar” no modifica la densidad del escenario poblacional para el que se definieron las redes de infraestructura.

Como se ha expresado, el Plan Especial de 1968, previó la creación de 3.800 nuevas parcelas destinadas a uso residencial, con un escenario poblacional de 15.000

habitantes, no puede caber duda de que la previsible variación de uso educativo a cuatro bungalows que, en la actualidad, están destinadas a uso residencial, no modificará el referido escenario poblacional contemplado por el citado Plan Especial.

Efectivamente, en la página 4 de la Memoria del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas" de 1968, se recoge dentro del denominado: "ESQUEMA DE SERVICIOS", que "*la población de la Urbanización se estima en 15.000 personas.*", en este sentido, el destino de los referidos cuatro bungalows a uso Educativo en lugar de al uso característico, el "Residencial" no modifica la densidad prevista en el Plan Especial originario ni tampoco en la Modificación llevada a cabo en 1989.

En dicho documento de Modificación, se amplía la previsión de población de la Urbanización a **16.000 personas**, así consta, al menos, en las páginas numeradas como 22 a y 22 b de la Memoria de dicho documento.

- b) La incorporación como uso permitido el "Escolar" de los bungalows 45, 46, 94 y 119 no afecta a la capacidad de las redes de infraestructura.

La Modificación del Plan Especial aprobada en 1989, como se ha expresado procedió a la ampliación y mejora de las previsiones de redes, viaria, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que fueron dimensionadas en el plan originario para 15.000 personas, ~~y que, como se ha expresado, en dicha Modificación de 1989 se amplió a 16.000 personas, por lo que, a nadie le puede caber duda de que la variación del uso de cuatro Bungalows, no comprometería su capacidad.~~

En este sentido, interesa destacar que, estaría por acreditar que la variación del uso residencial a escolar conlleve una mayor intensidad en el uso de las redes de infraestructura, pero es que, dejando esto a un lado, estamos tratando de una modificación que podría suponer el 0,1 por ciento del ámbito, cuyas redes de infraestructura originarias, como se ha expresado, ya fueron objeto de mejora con la Modificación aprobada en 1989, ampliando el escenario poblacional que podría resultar de la presente Modificación puntual, por lo que no se vería comprometida su capacidad, como se desarrolla en el apartado siguiente 3.2.2 del presente documento.

2.1.6. Alcance de la documentación modificada.

La presente Modificación debe adecuarse, en cuanto a su contenido y tramitación a lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de la LSCM. En concreto, el artículo 67 dispone con carácter general que las modificaciones de las determinaciones de los planes

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS"
(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID

urbanísticos se realizarán *“por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación”*, de manera que su contenido y documentación debe adecuarse al previsto en el artículo 49 de la LSCM 9/2001 para los Planes Parciales, con grado de precisión similar al Plan modificado.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 67 de la LSCM, toda alteración de un planeamiento anterior *“deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”*; texto refundido que se recoge en un documento independiente. La memoria de la Modificación Puntual deberá incluir, asimismo, un análisis específico que la nueva ordenación puede conllevar respecto a la igualdad, la identidad y la expresión de género, el impacto normativo en la infancia, la adolescencia y la familia, y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

El presente documento de la Propuesta de Ordenación de esta Modificación del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas-Eurovillas", tiene como objeto realizar la denominada **MEMORIA ECONÓMICA**, es decir, detallar todos aquellos aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico-financiero que, conforme a la Legislación vigente, sea preciso analizar para el desarrollo del Plan Especial con el objeto indicado, formando todo ello el ámbito de la actuación.

De acuerdo con lo previsto en nuestro sistema jurídico, el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico ha de llevarse a cabo, formalmente, a través de tres documentos:

1. **Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica** (artículo 22.4 TRLSRU 2015).
2. **Memoria de Viabilidad Económica** (artículo 22.5 TRLSRU 2015).
3. **Estudio de Viabilidad - Estudio Económico-Financiero** (artículos 43 y 46 de la LSCM 9/2001 y 42 y 77 RP).

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2.2.1. Memoria o Informe de sostenibilidad económica

Marco normativo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU 7/2015, "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica".

En concreto, en dicho informe o memoria "se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes."

Dicho precepto responde al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (art. 2 TRLSRU), conforme al que la sostenibilidad debe predicarse también en el plano económico, de manera que la Administración tenga capacidad económica para mantener

la dotación de infraestructuras y servicios de los suelos que sean objeto de desarrollo urbanístico.

Se trata, por tanto, de valorar, el impacto económico del desarrollo del planeamiento urbanístico en la Hacienda Pública local, a efectos de determinar si éste resulta o no sostenible desde el punto de vista económico.

Objeto y contenido del informe de sostenibilidad.

De conformidad con lo expuesto, el informe de sostenibilidad económica debe analizar el coste que supone para la Administración local el mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones que son objeto de ejecución en desarrollo del planeamiento urbanístico, así como la prestación de los servicios necesarios para el uso efectivo del suelo resultante de la urbanización por parte de los vecinos.

Por tanto, se trata, de garantizar la suficiencia de los recursos económicos públicos para hacer frente al *"coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración"*, tal como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de octubre de 2015.

El objeto de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar el impacto económico y financiero que tiene para las Haciendas Públicas Locales la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

Para ello se deben analizar los costes de mantenimiento, de la puesta en marcha y de la prestación de los servicios públicos, así como estimar la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales y tasas inherentes al desarrollo urbanístico y al posterior uso efectivo del suelo.

De esta manera, en caso de que los ingresos derivados del desarrollo urbanístico sean superiores a las inversiones a realizar por el Ayuntamiento para el mantenimiento de las infraestructuras y a los costes por la prestación de los servicios se podrá concluir la sostenibilidad económica del planeamiento urbanístico.

Por otra parte, cabe indicar que el contenido y grado de detalle y precisión del informe de sostenibilidad económica dependerá de la importancia por coste, volumen y trascendencia, de las previsiones del planeamiento urbanístico y de la renovación o implantación ex novo de infraestructuras o dotaciones que requieran conservación pública.

En efecto, el grado de definición de dicho informe se encuentra estrechamente ligado a la concreción del contenido del plan urbanístico, tal como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo: El “*grado de justificación de la sostenibilidad económica de instrumento de ordenación está en relación al grado de impacto que dicha ordenación haya de suponer en las Haciendas Públicas, por lo que si el impacto es mínimo o nulo, sin duda, la justificación de la memoria o informe no ha de ser tan exhaustiva*”. El artículo 15.4 del TRLSRU exige realizar una ponderación del impacto económico cuando éste derive de “*la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y este impacto económico se produce necesariamente con el crecimiento del suelo urbano, de modo que cuando el instrumento de ordenación no prevé crecimiento de suelo urbano, el impacto económico se reduce, y con ello el grado de exigencia de la motivación de la sostenibilidad económica. Otro tanto ocurre si el instrumento no prevé crecimiento, pero sí actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana (ahora previsto en la Ley 8/2013 de 26 de junio) como cuando, sin crecimiento de suelo urbano, sí se ordena la implantación de nuevos equipamientos o sistemas generales. En este caso, nuevamente el informe o memoria de sostenibilidad económica debe especificar el modo en que se financiará la adquisición y mantenimiento de los mismos*” (Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2017, entre otras).

Contenido y alcance de la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.

La Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial en grado de Plan Parcial “Ciudad de las Américas-Eurovillas” de Nuevo Baztán, cuyo ámbito se encuentra totalmente urbanizado, tiene como único objeto la incorporación del “Uso Escolar” como uso “Permitido” de las parcelas 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 – Bungalow de dicho Plan, ampliando, en su consecuencia, la posible superficie destinada a uso escolar, dentro del ámbito de dicho Plan Especial, manteniendo, en todo caso, como uso característico el “Residencial”.

Análisis de la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del Plan Especial.

Puntualizaciones previas.

El limitado alcance y contenido de la Modificación Puntual del Plan Especial, junto con el hecho de que nos encontremos ante un ámbito que se encuentra totalmente urbanizado condicionan el contenido del análisis de la sostenibilidad económica de la presente Modificación Aislada del Planeamiento General.

El análisis de sostenibilidad se plantea tomando como referencia la situación actual de ejecución del Plan Especial y la existencia de una red de equipamientos, infraestructuras y servicios que dan servicio a las parcelas incluidas en su ámbito, determinar la incidencia y efectos que puede llegar a tener la Modificación Aislada de este instrumento de planeamiento en la Hacienda Pública local.

De esta manera, el presente informe de sostenibilidad se plantea en base a un escenario actual de sostenibilidad -conforme a las determinaciones del Plan Especial que se modifica- y se analizan y valoran los cambios que conlleva la Modificación Puntual en relación con los costes municipales de mantenimiento de los servicios e infraestructuras y los ingresos derivados de la materialización de las determinaciones recogidas en dicha Modificación.

Por ello, para realizar el análisis de sostenibilidad económica no se sigue la metodología al uso aplicada en la elaboración de estos informes. No se sigue, por tanto, la metodología consistente en calcular, por una parte, el gasto municipal derivado de las determinaciones del planteamiento urbanístico en cuanto a la prestación de servicios a las viviendas y al mantenimiento de los equipamientos redes, y, por otra parte, los ingresos corrientes derivados del aumento de la recaudación por impuestos y tasas municipales, a efectos de determinar la afección negativa o positiva en el presupuesto municipal.

La Modificación Aislada no conlleva la necesidad de realizar ninguna inversión por parte del Ayuntamiento para dotar al ámbito de equipamientos y servicios urbanísticos.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en

- a) El ámbito se encuentra plenamente urbanizado, por lo que no se deben ejecutar obras de urbanización.

Como se ha indicado previamente, nos encontramos ante un ámbito totalmente urbanizado desde hace varios años, conectados con las principales vías de comunicación del municipio y con las redes de infraestructuras y servicios del municipio.

Como consecuencia de ello, la Modificación Puntual no prevé la ejecución de ninguna obra o actuación de urbanización, pues únicamente altera el parámetro relativo al uso "escolar" como permitido respecto a cuatro parcelas numeradas como 45, 46, 94 y 119.

En consecuencia, ni el promotor de la Modificación Puntual ni el Ayuntamiento de Nuevo Baztán deben ejecutar ninguna obra de urbanización en el ámbito que derive de la Modificación Puntual del Plan Especial. No se producirá, por tanto, ningún gasto por este concepto.

- b) El ámbito cuenta con equipamientos y redes de capacidad suficiente para dar servicio a las parcelas afectadas, por lo que tampoco exige la ejecución de ninguna actuación.

Asimismo, el ámbito también cuenta con un conjunto de equipamientos y redes con capacidad suficiente para dar servicio a los futuros residentes que habitarán en las parcelas afectadas por la Modificación Puntual.

La red pública de equipamientos (zonas verdes y equipamientos sociales) resulta suficiente a la exigible conforme a lo dispuesto por la legislación de aplicación.

El ámbito cuenta, por tanto, con un amplio superávit de equipamientos, por lo que no se debe realizar ninguna actuación u obra que pudiera derivar de la Modificación Puntual, ni por otra parte del promotor ni por parte del Ayuntamiento, para dotar al ámbito de una mayor reserva de equipamientos. No se producirá, por tanto, ningún gasto por este concepto.

- c) El ámbito también cuenta con unas redes de infraestructuras con capacidad para dar servicio al incremento poblacional derivado de la Modificación Puntual.

Por otra parte, la modificación del parámetro relativo al uso permitido "escolar", no conlleva incremento poblacional dentro del ámbito, manteniendo las dimensiones poblacionales previstas en la modificación del Plan Especial de 1989, por lo que la capacidad de las redes de infraestructuras resulta suficiente para dar servicio a la población, Y, en consecuencia, tampoco resulta necesaria la realización de ninguna actuación municipal para dar servicio al referido nuevo uso que se incorpora como permitido en la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial.

En efecto, tal como se justifica en la Memoria de la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial, la variación del parámetro de densidad no modifica el escenario poblacional en base al que se definieron las redes de infraestructuras (Plan Especial de 1968 y Modificación del mismo de 1989, respondiendo a un escenario poblacional de 16.000 habitantes).

Por ello, cabe entender que, tal como se justifica en la citada Memoria, la modificación de los usos permitidos incorporando el "escolar" para las cuatro parcelas-bungalows, objeto de la modificación no afecta a la capacidad de las redes de infraestructura, por cuanto, además, como se ha expresado en la Modificación del Plan Especial aprobada en 1989 se amplió la previsión de población a las referidas 16.000 personas, incrementando en 1.000 la previsión inicial.

En este sentido, en cuanto al viario, se mantiene el trazado y previsto en la referida Modificación, así como respecto a la red de abastecimiento se previó completar las conducciones previstas en el Plan originario de 1968, procediendo a su mejora.

De esta manera, el Plan Especial que es objeto de la Modificación Puntual nº 4 vino a mejorar y ampliar las redes de infraestructuras que había dimensionado el Plan originario para un escenario poblacional superior al que resultaría de la presente Modificación Puntual, por lo que no afectaría a su capacidad.

En consecuencia, el desarrollo de la Modificación Puntual nº 4 no conllevará la necesidad de proceder a la ejecución de ninguna actuación adicional, por parte del Ayuntamiento, en relación con las redes e infraestructuras existentes, para dar servicio al nuevo uso "escolar" como permitido para las cuatro parcelas afectadas. No existe tampoco la necesidad de sufragar ninguna actuación al respecto.

La Modificación Puntual no conllevará un mayor coste del mantenimiento de los equipamientos y servicios del ámbito.

Por otra parte, cabe entender que la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial no conllevará en sí misma, un incremento del coste de mantenimiento de los equipamientos y servicios existentes en el ámbito, más allá de los costes vinculados a la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, saneamiento y recogida de basuras a ~~unas parcelas destinadas a un uso escolar.~~

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

En efecto, la Modificación Puntual no tiene una incidencia cuantificable en el coste de mantenimiento de los parques y espacios libres y de las vías públicas, así como en el coste del mantenimiento y la limpieza viaria y por la prestación del servicio de alumbrado público, desde el momento en que se trata de un ámbito de suelo urbano en el que dichas actuaciones de mantenimiento, limpieza y alumbrado ya se realizan en el ámbito por parte del Ayuntamiento a través de la Entidad de Conservación.

Conclusiones.

De conformidad con lo expuesto la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas – Eurovillas" no conllevará un incremento del gasto municipal necesario para dar servicio al nuevo uso que se incorpora como "permitido". Y ello por cuanto dicho cambio afectará a cuatro parcelas que se ubican en un ámbito totalmente urbanizado en el que existen equipamientos, redes e infraestructuras para dar servicio a las viviendas y otros usos que se materializarán en

dichas parcelas, y, en el que el Ayuntamiento realizará el mantenimiento de los viales y zonas verdes y espacios libres.

Por todo ello, se considera que la Modificación Puntual, lejos de tener una afección negativa al presupuesto del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, en el peor de los casos tendrá una incidencia neutra pero que conllevará una mejora de los servicios de la Urbanización.

En todo caso, la presente Modificación Puntual del Plan Especial no constituye una actuación de transformación urbanística en los términos expresados en el art. 7 del TRLSRU 7/2015, por lo que no resulta preceptiva la emisión del informe de sostenibilidad económica y de impacto en las Haciendas Públicas recogido en el art. 22 del mismo.

En cualquier caso, por el alcance de la Modificación Puntual, de la aprobación definitiva del presente documento no se prevé que pueda derivarse impacto sobre la Hacienda, dado que no genera cargas urbanísticas que deba asumir el Ayuntamiento, ni ninguna otra Administración Pública.

La presente Modificación Puntual no tiene incidencia económica ya que no genera nuevas cargas urbanísticas sobre las parcelas. Las parcelas-bungalows numerados como 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1, son suelos urbanos consolidados y tienen la condición de solar, por lo que resultan edificables en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2.2.2. Memoria de Viabilidad Económica

En lo referente a la **Memoria de Viabilidad Económica**, se señala en el artículo 22.5 del TRLSRU 7/2015, que:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Estos apartados fueron anuladas posteriormente al ser declarados inconstitucionales por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre, «B.O.E.» 17 enero 2018)."

Dicha Memoria de Viabilidad Económica, así como los otros aspectos recogidos en este artículo, se recoge a continuación:

a) Agentes Inversores. Ámbito de la Modificación del Plan Especial.

La presente Modificación del Plan Especial está promovida por el **Colegio Internacional Eurovillas, S.L.**, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, inscrita con el número M-73169, al tomo 4005, Libro 130, Folio 34, con C.I.F.- B-28477859, con domicilio social en la calle Posada de Castilla, Bungalow 107 de Nuevo Baztán (28514-Madrid).

El ámbito de desarrollo de la Modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan.

b) Actuación.

El objeto de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan.

c) Objetivo Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

La Modificación que se plantea pretende mejorar los usos educativos existentes en el ámbito del Plan Especial "Urbanización Eurovillas", y en concreto, que se puedan impartir sobre dichas parcelas Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las relacionadas parcelas-bungalows números 45, 46, 94 y 119 del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas Eurovillas.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último permitir la mejora de las prestaciones educativas dentro del ámbito, en concreto respecto de cuatro parcelas, cuyo destino educativo ya está autorizado por la Consejería de Educación, lo que supone reducir el déficit del uso de referencia en la Urbanización.

La implantación como uso de permitido el educativo supondría para la sociedad promotora continuar con su labor educativa que lleva desarrollando sobre otras parcelas del ámbito Eurovillas desde el año 1977, es decir que dicha Sociedad cuenta con una larga trayectoria empresaria a la que la incorporación de las cuatro parcelas más solo supondría la consolidación de su actividad educativa sin nuevas inversiones pues dicho uso viene desarrollándolo desde el año 2019.

d) Conclusión de la Memoria de Viabilidad Económica.

El Promotor de la presente Modificación, el **Colegio Internacional Eurovillas, S.L.**, tiene una consolidada experiencia empresarial que asegura la viabilidad económica de la Modificación que ha propuesto y es adecuada al interés público y a los límites legales, por lo que la viabilidad está garantizada.

2.2.3. Estudio Económico Financiero

En cuanto al Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero, conforme a los artículos 43 y 46 de la LSCM 9/2001, debe señalarse que en ellos únicamente se menciona su necesidad para los Planes Generales y Planes de Sectorización. Sin embargo, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, se define para los Planes Generales en el artículo 42 y se exige expresamente para los Planes Especiales en el artículo 77:

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias. En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes" ...

Conforme a las consideraciones recogidas tradicionalmente en el Planeamiento, el Estudio Económico- Financiero justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad económica, de manera que se pueda demostrar que lo aprobado en el planeamiento es económicamente posible.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS"
(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID

Esta finalidad acotada y específica, se plasma mediante el siguiente documento desagregado en dos apartados:

a) La de identificar el sujeto ejecutor de aquellas acciones con afección inversora que, en este caso, la presente Modificación requiere (Agentes Inversores). El presente Plan Especial, está promovido por la Viabilidad Económica, que sin ninguna duda está encarnada por el Promotor del mismo, el **Colegio Internacional Eurovillas, S.L.**, por su larga trayectoria con la actividad educativa desde el año 1977, e incluso en concreto, sobre las parcelas objeto de la actual modificación, sobre las que desde hace años se viene desarrollando la actividad educativa de referencia, cuya titularidad por ser propietaria o arrendataria de alguna parcela pertenece a dicha Sociedad.

b) En el presente caso, la implantación de la Modificación no requiere coste económico alguno ni para los agentes privados ni para las Administraciones públicas

Por lo que como Conclusiones del Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero, tanto por la naturaleza del Promotor, como por la innecesariedad de inversión alguna nueva para la implantación del uso permitido sobre las parcelas conlleva la viabilidad de la Modificación puntual del Plan Especial que se propone.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

VOLUMEN 3. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente Volumen 3 está constituido por el Documento Ambiental Estratégico Simplificado que se incorpora a continuación, aprobado, en su día, junto con la Modificación Puntual nº 3 del presente Plan Especial, ya que se considera de vigente aplicación debiendo tenerse en consideración en la presente modificación a todos los efectos.

2.3.1.Documento Ambiental Estratégico Simplificado.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

3.8

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”
NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO
Este documento es copia original firmada. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente
(MADRID)

INFRAESTRUCTURAS
COOPERACIÓN Y
MEDIO AMBIENTE S.A.



Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL

“CUIDAD DE LAS AMERICAS – EUROVILLAS Y NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO (MADRID)”



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Enero, 2017

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRETÉGICO – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”**

1	Equipo redactor	3
1.1	<i>Promotor</i>	3
1.2	<i>Equipo redactor</i>	4
2	Introducción y objetivos	5
2.1	<i>Introducción y objeto del documento</i>	5
2.2	<i>Antecedentes de planeamiento</i>	5
3	decripción del entorno	7
3.1	<i>Localización</i>	7
3.2	<i>Medio físico</i>	9
3.3	<i>Medio perceptual: paisaje</i>	14
3.4	<i>Medio Biótico</i>	15
3.5	<i>Espacios de interés ambiental y cultural</i>	17
4	Descripción del plan y estudio de alternativas	20
4.1	<i>Descripción del plan</i>	20
4.2	<i>Estudio de alternativas</i>	20
4.3	<i>Descripción de la modificación propuesta</i>	22
4.4	<i>Descripción de superficies</i>	24
4.5	<i>Infraestructuras y servicios</i>	25
5	Identificación y medidas correctoras	26
5.1	<i>Identificación de impactos</i>	26
5.2	<i>Análisis de impactos</i>	29
6	Programa de vigilancia ambiental	31
6.1	<i>Introducción</i>	31
6.2	<i>Responsabilidad del seguimiento y control</i>	31
6.3	<i>Metodología de vigilancia</i>	31
6.4	<i>Desarrollo del P.V.A.</i>	32
6.5	<i>Informes del P.V.A.</i>	32
7	Planos	33

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

1 EQUIPO REDACTOR

1.1 Promotor

Se redacta el presente documento a petición de:

- **EUROVIBUM, S.L.** con domicilio en Posada de Castilla, bungalow nº 116 y con CIF B 80717986.
- **CIUDARGANDA,** con domicilio en Ronda Hispano - Americana 239, Nuevo Baztán, Madrid y con CIF B 82740630.

La distribución de la propiedad se muestra en la siguiente tabla:

ESTADO JURIDICO ZONA DE COLEGIO EUROVILLAS

FINCA Nº	DATOS REGISTRO PROPIEDAD				
	PROPIEDAD	FINCA Nº	TOMO	LIBRO	FOLIO
BUNGALOW					
85	EUROVIBUN SL	7447	3729	99	52
86	EUROVIBUN SL	7448	3729	99	55
87	EUROVIBUN SL	7449	3729	99	58
88	EUROVIBUN SL	7450	3729	99	61
89	EUROVIBUN SL	7451	3729	99	64
90	EUROVIBUN SL	7452	3729	99	67
91	EUROVIBUN SL	7453	3729	99	70
92	CIUDARGANDA, S.L	7454	3729	99	73
95	CIUDARGANDA, S.L	7457	3729	99	82
96	EUROVIBUN SL	7458	3729	99	87
97	EUROVIBUN SL	7459	3729	99	88
98	EUROVIBUN SL	7460	3729	99	81
101	EUROVIBUN SL	7461	3729	99	94
102	EUROVIBUN SL	7462	3729	99	97
103	EUROVIBUN SL	7463	3729	99	100
104	EUROVIBUN SL	7464	3729	99	103
105	EUROVIBUN SL	7465	3729	99	106
106	EUROVIBUN SL	7466	3729	99	109
107	EUROVIBUN SL	7467	3729	99	112
108	EUROVIBUN SL	7468	3729	99	115
111	EUROVIBUN SL	7470	3729	99	121
112	EUROVIBUN SL	7471	3729	99	124
113	EUROVIBUN SL	7472	3729	99	127
114	EUROVIBUN SL	7473	3729	99	130
115	EUROVIBUN SL	7474	3729	99	133
116	EUROVIBUN SL	7475	3729	99	136

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

1.2 Equipo redactor

Los redactores de la Modificación Puntual son:

VARARQ TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.U.
CIF: B-85363968
C/ Joaquín Costa, 53.
28002 Madrid

I . Arquitecto. Colegiado COAM 4.807
Arquitecto. Colegiado COAM 13.826

El autor del Estudio Ambiental Estratégico es:

Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente S.L.
CIF: B-80251168
C/Alberto Bosch 9, 3º B
28014 Madrid

Licenciado en Ciencias Ambientales

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

2 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

2.1 Introducción y objeto del documento

El presente estudio se redacta en el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, donde se indica lo siguiente:

“...Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley...”

Por lo tanto, el proyecto objeto de estudio se tramita mediante el procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

2.2 Antecedentes de planeamiento

- El “Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas-Eurovillas” fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid el 5 de junio de 1968 (B.O.P. de 28 de junio de 1968).
- Con fecha 23 de marzo de 1988 fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid la “Modificación del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de Las Américas-Eurovillas” modificación nº 1 (B.O.C.M. de 3 de mayo de 1988). Este documento introduce nuevas determinaciones en el Plan Especial para adecuar sus previsiones a la realidad física, lo adapta a la legislación vigente en el momento de su aprobación y fija las condiciones para el desarrollo de los documentos legales de ejecución.
- Normas Subsidiarias y Catálogo de Villar del Olmo, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 14 de mayo de 1992 (B.O.C.M. de 25 de junio de 1992). Estas Normas Subsidiarias remiten al Plan Especial “Ciudad de las Américas-Eurovillas” como documento de aplicación en dicha urbanización.
- Normas Subsidiarias y Catálogo de Nuevo Baztán, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 21 de mayo de 1987 (B.O.C.M. de 24 de julio de 1987). Remite a la “Modificación del Plan Especial Ciudad de las Américas-Eurovillas” como documento de aplicación en dicha urbanización.
- El Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas fue aprobado el 28 de julio de 1989, por la Comunidad de Madrid.
- Con fecha 29 de enero 2004 se aprueba por la Comunidad de Madrid, la Modificación Puntual nº2 del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, referente al régimen de usos

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”

permitidos en la zona de ordenanza de bungalós, permitiendo el uso escolar de los bungalós números: 87, 88, 89, 90, 91, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115 y 116.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

3 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

3.1 Localización.

La zona afectada por el Plan Especial se localiza al este de la Comunidad de Madrid, en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

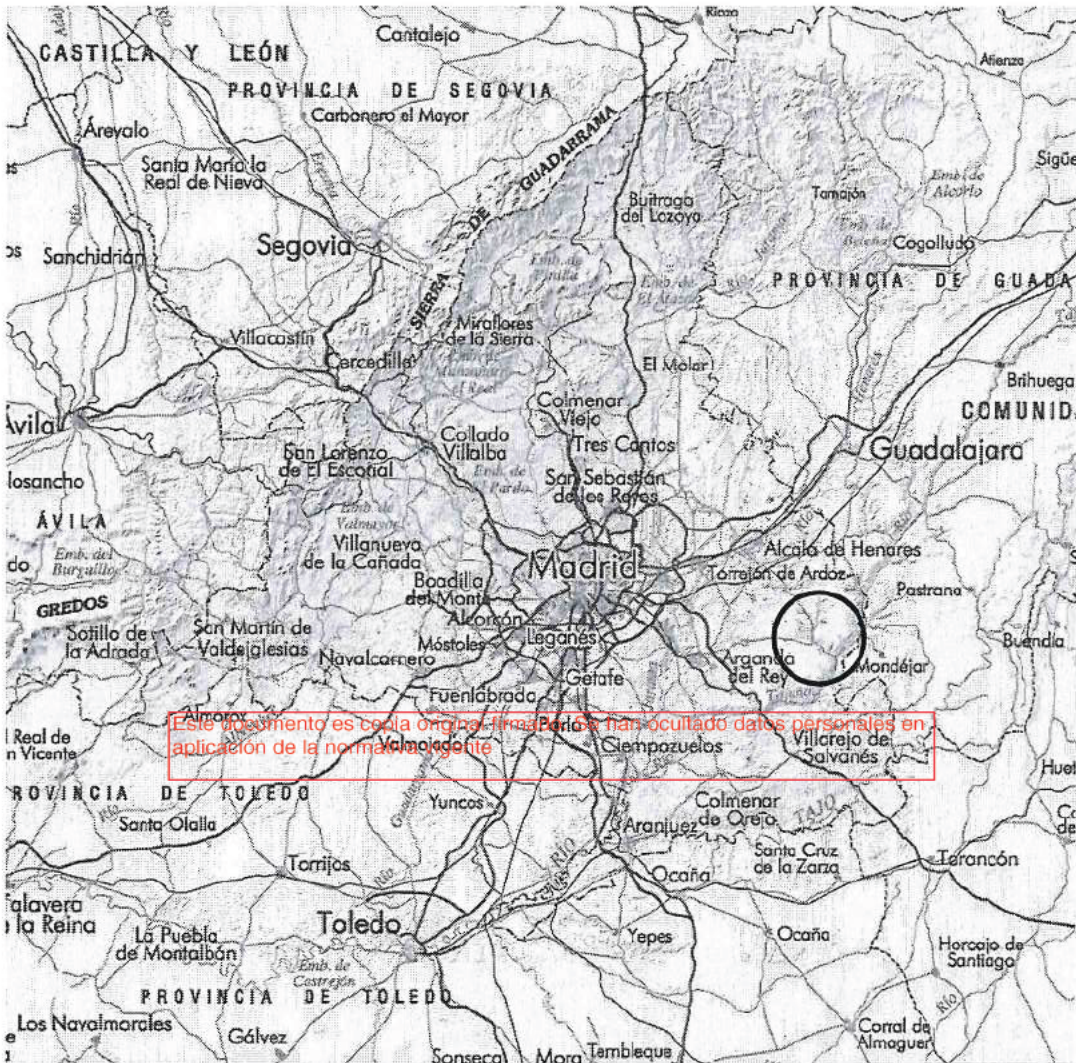


Ilustración 1 Zona de estudio (rojo)

Los terrenos en los que se localiza el Colegio Internacional Eurovillas de localizan el término municipal de Nuevo Baztán, entre las calles Posada de Castilla y Ronda de Hispano – América.

A continuación se muestran las coordenadas del centro de la parcela (ETRS 1989 UTM Z30N):

Edificación	X	Y
Acceso	476.882	4.467.119

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUENTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”

En las siguientes imágenes se muestra la zona de estudio sobre la fotografía aérea.



Ilustración 2 Zona de estudio (rojo)

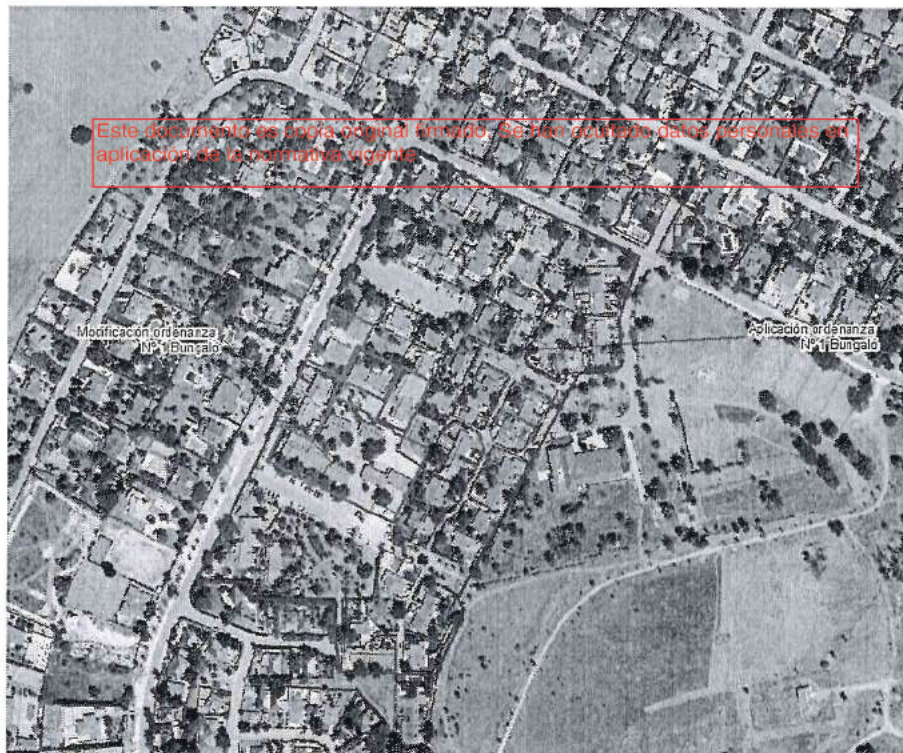


Ilustración 3 Zona de aplicación ordenanza Nº 1 Bungaló (rojo) y de modificación ordenanza Nº 1 Bungaló (azul) sobre ortofoto. Fuente CNIG

3.2 Medio físico

3.2.1 Climatología

La Península Ibérica, y en concreto la Comunidad de Madrid, territorio en el que se encuentra la zona de estudio, se encuentra influenciada por dos fenómenos meteorológicos de gran escala, Anticiclón de las Azores y vientos del Oeste, que junto con las peculiaridades características de cada zona de estudio determinan el clima de la misma.

Para analizar las características climáticas de la zona de estudio, se empleó el Sistema de información Geográfica de Datos Agrarios, en el cual se ha localizado la estación termoplumiométrica de Tielmes (clave: 3229), localizada a 13 km de la zona de estudio. Dicha estación es la que más datos tiene de las estaciones próximas.

Dicha estación se encuentra a 592 m de altitud, a 40°14' de latitud y 3°18' de longitud. Cuenta con 41 años de datos de precipitación (1962-2003) y 33 años de datos de temperatura (1970-2003).

Según los datos de dicha estación, el clima de la zona se clasifica según la siguiente tabla:

Tipo de Invierno	Av
Tipo de Verano	M
Régimen de Humedad	Me
Régimen Térmico	PA
Clasificación	Mediterráneo templado fresco

La zona de estudio posee 2 meses cálidos, 5 meses fríos con posibilidad de heladas y 4 meses secos. Con una precipitación media anual de 456,4 mm y una temperatura media anual de 14.2° C.

Las precipitaciones se distribuyen a lo largo del año de forma desigual, tal y como se puede observar en la siguiente tabla:

Enero	41,60
Febrero	45,70
Marzo	29,90
Abril	48,60
Mayo	43,30
Junio	30,30
Julio	18,90
Agosto	11
Septiembre	33,10
Octubre	48,20
Noviembre	55,20
Diciembre	50,60

La siguiente tabla muestra las temperaturas medias mensuales:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUENTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”

Enero	5,30
Febrero	6,80
Marzo	10
Abril	11,60
Mayo	16,30
Junio	21,30
Julio	25
Agosto	24,30
Septiembre	20,30
Octubre	14,40
Noviembre	9
Diciembre	6,10

Las temperaturas medias mensuales de las temperaturas máximas y mínimas absolutas se muestran a continuación:

Mes	T. máx.	T. mín.
Enero	16	-6,30
Febrero	18,90	-5,80
Marzo	24,30	-3,20
Abril	26,40	-1,60
Mayo	31,30	2,20
Junio	36	7
Julio	40,30	10,60
Agosto	40	9,20
Septiembre	35,40	5,50
Octubre	27,90	1
Noviembre	21,10	-4,10
Diciembre	16,30	-5,40

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.

Del análisis de estos datos se puede deducir que nos encontramos en un área de clima mediterráneo con marcada tendencia a la continentalidad, de veranos secos y calurosos e inviernos secos y fríos, con máximo de precipitaciones en otoño y primavera.

3.2.2 Hidrología

La zona objeto de estudio se encuadra en la Cuenca del río Tajuña, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Dentro de la zona de estudio no existe ningún cace, el más cercano es el arroyo del Val.

En la siguiente imagen se muestran los cauces existentes en la zona según el visor cartográfico de la Confederación hidrográfica del Tajo:



Ilustración 4 Cauces presentes en el entorno.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

3.2.3 Edafología

La zona afectada por el plan se encuentra urbanizada y edificada, por lo que el suelo ha desaparecido.

3.2.4 Geología

Según el mapa geológico 1:50.000 del IGME, en la zona de estudio se enmarca dentro de la unidad geológica 199, formada por calizas míticas con algas y calizas negras y rojas, calizas arenosas y margas.

En la siguiente imagen se muestra la distribución de las unidades geológicas presentes en la zona de estudio:

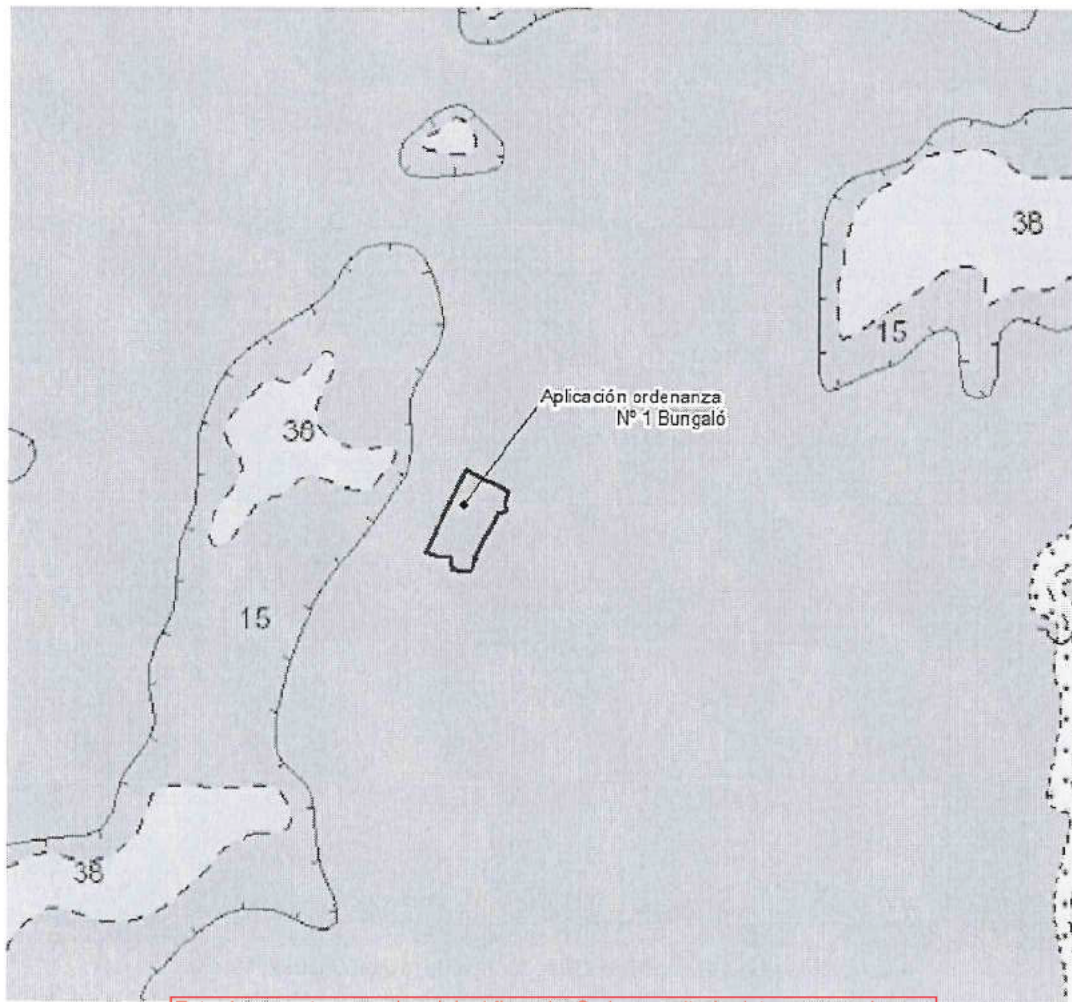


Ilustración 5 Zona de estudio (rojo) sobre mapa geológico 1:50.000. Fuente IGME.

3.2.5 Geomorfología

La zona de estudio se localiza en la cuenca del río Tajuña, en una zona de páramo. El cauce más cercano es el arroyo del Val, el cual discurre a 3 km de la parcela.

El área de influencia del plan se encuentra situado dentro del elemento fisiográfico “páramos y alcarrias”. En las inmediaciones aparecen elementos como las “navas”. En la zona de los cauces aparecen “artesas fluviales” y “fondos de valle”.

En la siguiente imagen se muestra la distribución de estas unidades fisiográficas en el entorno de estudio:

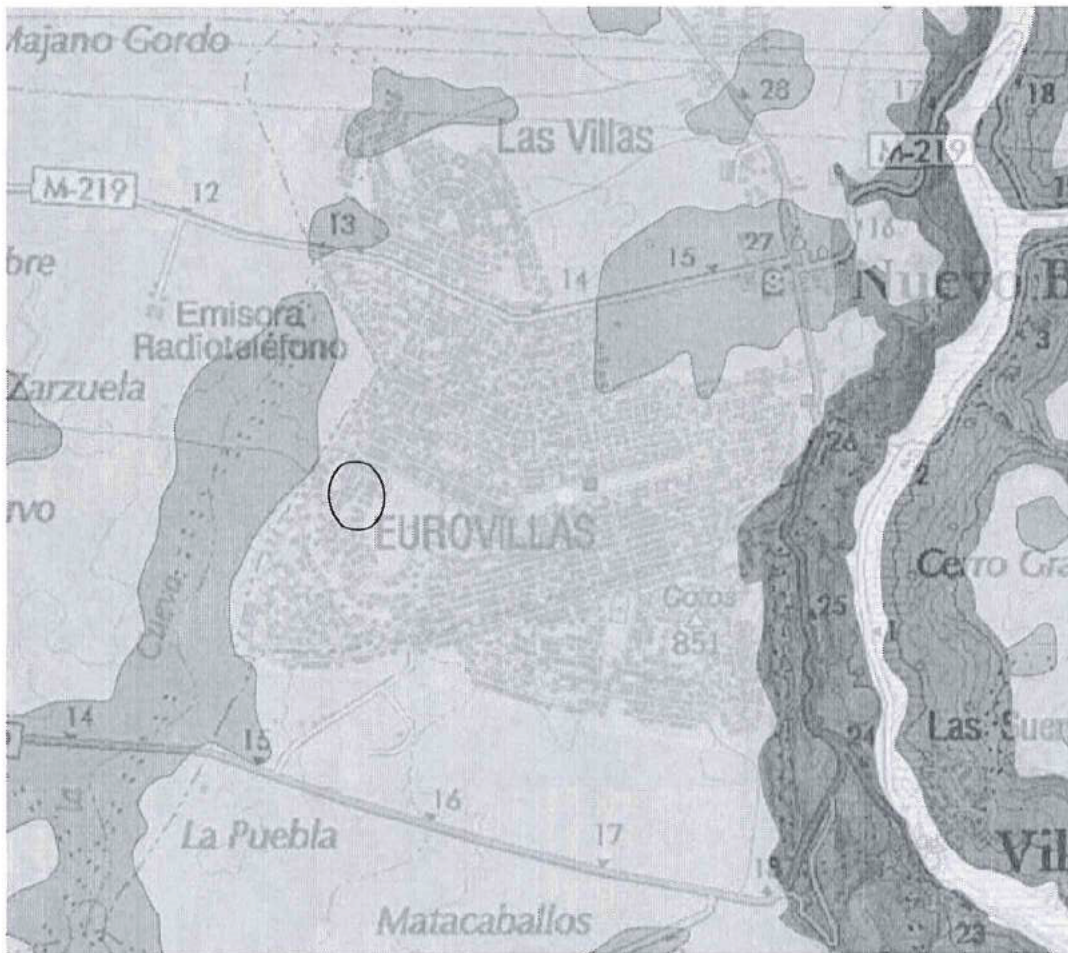


Ilustración 6 Mapa Fisiográfico 1:50.000. Fuente: Comunidad de Madrid.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

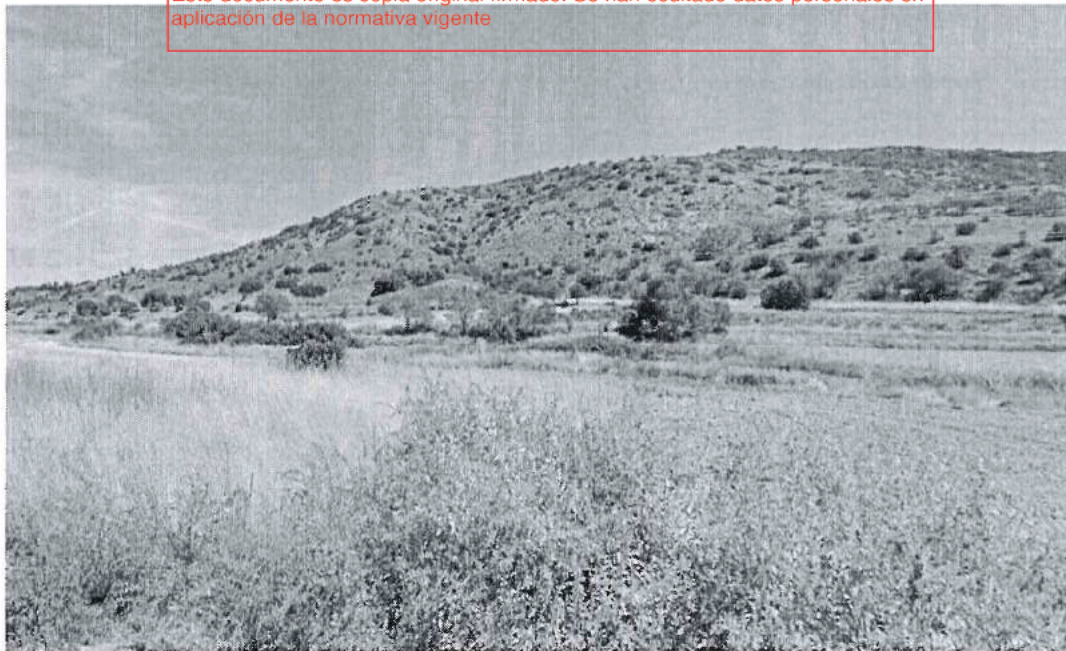


Ilustración 7 Fondos de valle y artesas fluviales



Ilustración 8 Páramos y alcarrias

3.3 Medio perceptual: paisaje

Paisajísticamente, la zona de estudio se enclava dentro de la unidad U04, Nuevo Baztán. Con una extensión total de 7.420 ha y una altitud media de 823 m, esta unidad está formada por los siguientes elementos:

- Elementos fisiográficos:
 - Paramos y alcarrias.
 - Navas.
 - Artesas fluviales en los páramos.
- Vegetación y usos del suelo:
 - Secanos.
 - Secanos con matorral/arboles.
 - Matorral calizo o gipsícola.
 - Espacios urbanos

La calidad paisajística de la zona, según sus diferentes variables es media – baja:

- Altitud: Baja
- Agua: Sin agua
- Fisiografía: Media-Baja
- Vegetación: Media-Baja
- Vegetación su.: Media-Baja

- Singularidad: Sin singularidades
- Total: Media-Baja

La fragilidad paisajística del entorno, según sus diferentes variables es media – baja:

- Biofísico: Baja
- Sociocultural: Media - Baja
- Visibilidad Media - Baja
- Fragilidad: Baja

3.4 Medio Biótico

La zona de estudio se encuadra dentro de un área completamente urbanizada y edificada, por lo que tanto la vegetación como la fauna presente en el entorno están dominadas por especies urbanas.

En la siguiente imagen se muestran las unidades de vegetación y usos del suelo presentes en el entorno, los colores verdes representan cultivos y pastos. En las aristas fluviales aparece vegetación arbórea de frondosas (naranja):

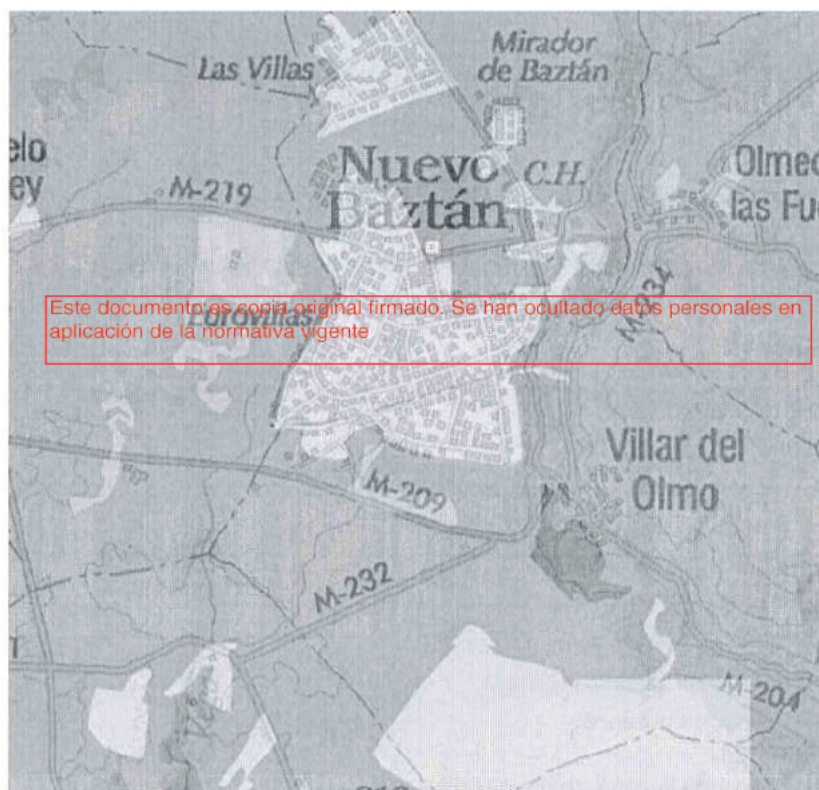


Ilustración 9 Vegetación y usos del suelo 2006. Fuente Comunidad de Madrid

Respecto de los ecosistemas presentes en la zona, tal y como se muestra en la siguiente imagen, el ámbito del plan se encuentra dentro de una zona urbana (rojo), rodeado de barbechos y secanos (amarillo). En el valle del arroyo del Val aparecen cuevas y cortados yesíferos (naranja) y sotos y riberas (azul) en el fondo del valle.

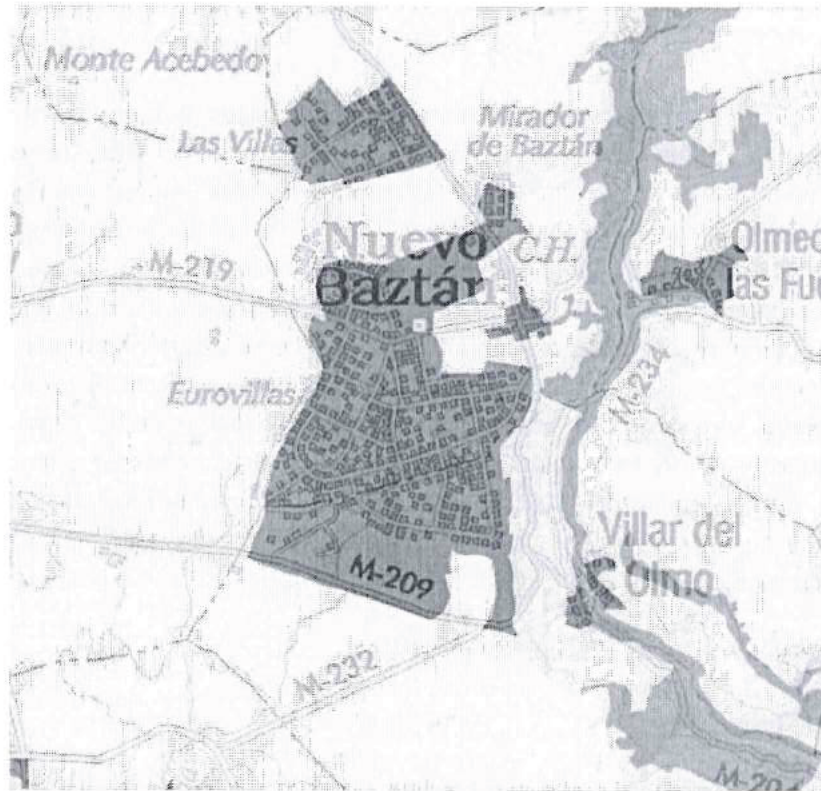


Ilustración 10 Ecosistemas. Fuente Comunidad de Madrid

La fauna presente en el entorno es la característica de zonas periurbanas y agrícolas. La parcela se encuentra dentro de la tesela 301VK76 del Inventario Nacional de Biodiversidad. Las especies presentes en ella según dicho inventario:

Macromamíferos:

Comadreja, Conejo, Erizo europeo, Gato montés europeo, Gineta, Jabalí, Liebre ibérica, Nutria paleártica, Turón, Zorro

Micromamíferos:

Rata parda, Ratón casero

Murciélagos:

M. ratonero grande

Anfibios:

Gallipato, Rana común, Sapo común, Sapo corredor, Sapo partero común

Reptiles:

Culebra bastarda, Culebra de escalera, Culebra de herradura, Culebra lisa meridional, Culebra viperina, Eslizón tridáctilo, Lagartija colilarga, Lagartija ibérica, Lagarto ocelado

Aves:

Aguilucho cenizo, Aguilucho lagunero occidental, Aguilucho pálido, Busardo ratonero, Alondra totovía, Calandria común, Cogujada común, Cogujada montesina, Mito, Terrera común, Vencejo común, Agateador común, Alcaraván común, Paloma bravía/doméstica, Paloma doméstica, Paloma torcaz, Paloma zurita, Tórtola común, Tórtola turca, Arrendajo, Cernícalo vulgar, Críalo europeo, Cuco común, Escribano soteño, Grajilla, Triguero, Urraca, Abejaruco, Alcaudón, Alcaudón real, Avión común, Golondrina común, Jilguero, Pardillo, Pinzón vulgar, Verdecillo, Verderón común, Avutarda común, Carbonero común, Herrerillo común, Lavandera blanca, Oropéndola, Sisón, Codorniz común, Gallineta común, Gorrión chillón, Gorrión común, Gorrión molinero, Perdiz roja, Pito real, Autillo europeo, Búho real, Estornino negro, Mochuelo europeo, Buitrón, Mosquitero papialbo, Ruiseñor bastardo, Zarcero común, Curruca cabecinegra, Curruca capirota, Curruca carrasqueña, Curruca mirlona, Curruca rabilarga, Abubilla, Chochín, Colirrojo tizón, Collalba rubia, Lechuza común, Mirlo común, Roquero solitario, Ruiseñor común, Zorzal charlo

3.5 Espacios de interés ambiental y cultural

3.5.1 Red natura 2000

La zona objeto de estudio no se encuentra incluida en ningún Lugar de la Red Natura 2000. El más próximo es el denominado Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid (ES3110006), que se encuentra a más de 8 km al este, en el cauce del río Tajuña.

3.5.2 Hábitats

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

No existen hábitats catalogados en la zona en la que se desarrolla el plan.

3.5.3 Montes

No existen montes de utilidad pública, ni montes preservados en la zona de afección del plan. En el entorno del arroyo del Val aparecen montes preservados, concretamente: masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojar y quejigal. En la siguiente imagen se muestran los montes preservados del entorno.

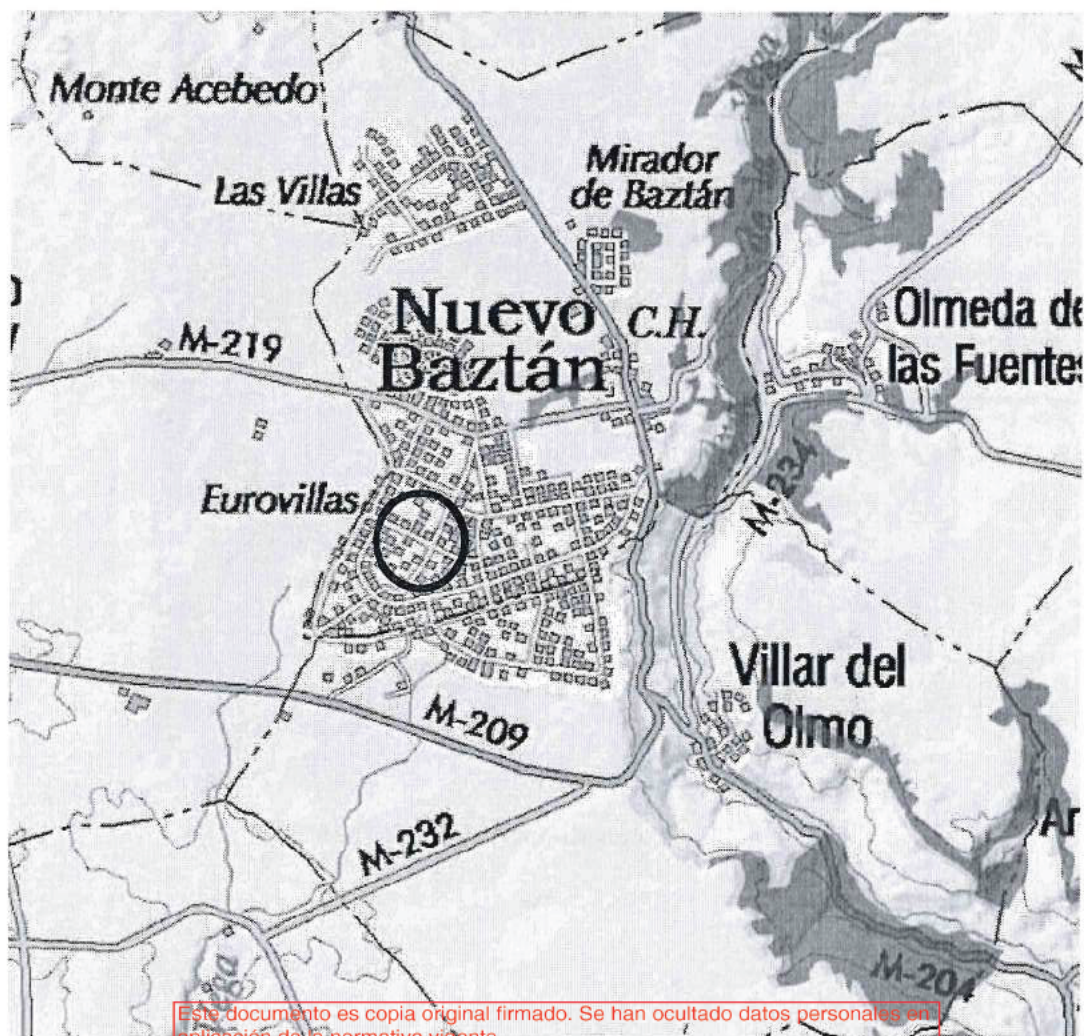


Ilustración 11 Zona de estudio (rojo) y montes preservados en el entorno de estudio (verde). Fuente: Comunidad de Madrid.

3.5.4 Yacimientos arqueológicos

No hay constancia de yacimientos arqueológicos en la zona de estudio.

3.5.5 Vías pecuarias

No existen vías pecuarias en la zona de estudio, las más cercanas son el Cordel de la Galiana, que discurre a 700 m al oeste de la parcela; y la Vereda del Camino del Campo, a 2,2 km por el este.

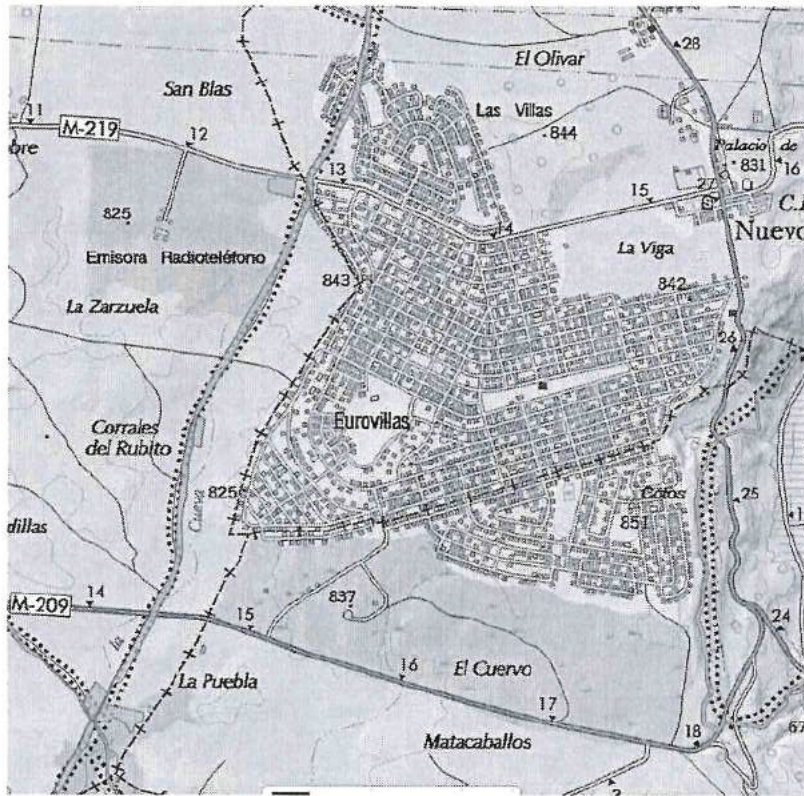


Ilustración 12 Vías pecuarias. Fuente Comunidad de Madrid.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

4.1 Descripción del plan

La modificación propuesta, tercera del Plan Especial en grado de Plan Parcial “Ciudad de las Américas - Eurovillas”, afecta únicamente a la Zona 1 – Zona de Bungalós del mismo, permaneciendo inalterado el resto del Plan Especial.

El expediente tiene su origen en la necesidad de ampliación del Colegio Internacional Eurovillas, existente desde 1972 en la Urbanización Eurovillas, impartiendo ACTUALMENTE clases de Educación Infantil (2º ciclo) Educación Primaria y Secundaria. Esta urbanización, se encuentra localizada fundamentalmente en el término municipal de Nuevo Baztán, e incluye una pequeña zona en el término de Villar del Olmo.

En la actualidad y después de la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 2, referente al régimen de usos permitidos en la zona de ordenanza de bungalós, las instalaciones del Colegio Internacional Eurovillas, ocupan los bungalós números 91, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106 107, 108, 113 y 114 desde la aprobación definitiva del Plan Especial y los números 87, 88, 89, 90, 111, 112, 115 y 116 desde la aprobación definitiva de la modificación nº 2.

Se plantea actualmente la ampliación de la instalación mediante la ocupación de los bungalós números 85, 86, 92, 95 y 96; al objeto de “cerrar” el ámbito y dar respuesta a la demanda planteada.

4.2 Estudio de alternativas

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.

Dadas las características del plan, se han estudiado dos alternativas:

- Alternativa 0: consistiría en no desarrollar la modificación, dejando el Plan Especial tal y como se encuentra en la actualidad, sin posibilidad de ampliar el colegio.
- Alternativa 1: modificación del Plan Especial que permita la ampliación de la actividad escolar a 5 nuevos bungalós, dando respuesta a la demanda detectada.

Dentro de estas dos alternativas se ha optado por la alternativa 1, ya que es la única que satisface las necesidades detectadas, tal y como se expone a continuación:

Esta Modificación Puntual nº 3, se practica sobre un Plan Especial en grado de Plan Parcial, y su finalidad es la de adecuar el planeamiento vigente de manera que sea posible llevar a cabo la ampliación del Colegio existente en la Urbanización Eurovillas. Dicha ampliación cuenta con la aprobación de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

La aprobación de la Modificación del Plan Especial de la Urbanización “Eurovillas” en marzo de 1988, constató el déficit de dotaciones escolares existentes en la misma desde su constitución en 1968 e intentó paliarlo compatibilizando el uso escolar con el residencial en aquella zona de bungalós en que dicho uso ya preexistía, concretamente en los bungalós nº 91, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 113 y 114 del Proyecto de Reparcelación.

Con la aprobación de la modificación nº 2 se otorgó carta de naturaleza a un total de 21 unidades escolares (Bungalós) que han estado funcionando a pleno rendimiento.

Con posterioridad, el CIE solicitó a la Consejería de Educación Subdirección General de Enseñanza Primaria y Concertada, la ampliación de varias unidades para que de esta manera el CIE se configurará como DOBLE LINEA con las aulas de clase, aulas de apoyo y desdobles, espacios de recreo etc., que precisaban para un adecuado funcionamiento.

Tal solicitud fue aprobada, en Noviembre de 2011 cerrándose definitivamente el expediente en Agosto de 2012.

En la actualidad, con un número de viviendas de 3.800 sobre una superficie total de la misma de 602,69 hectáreas, repartidas entre los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, el suelo destinado a dotaciones docentes es solamente de 15.420 m², cuando conforme con los estándares mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento, en aquella época, para suelos residenciales de nueva creación, las dotaciones docentes mínimas, en supuestos como el presente eran de:

Preescolar: 2 m²/viv.

Primaria: 10 m²/viv.

Secundaria: 4 m²/viv.

Estándares que deberían haber supuesto unas dotaciones docentes mínimas de 60.800 m² de suelo.

La misma situación de precariedad de dotaciones escolares existe actualmente si el estudio comparativo lo establecemos con la normativa urbanística vigente.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

En este sentido, el artículo 36 en su apartado 6, letras a) y b) de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que la superficie total en el ámbito o sector o unidad de ejecución de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 m² por cada 100 m² cuadrados construidos, de los cuales el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Siendo el total de metros construibles en la Urbanización de 608.000 m², los metros cuadrados de cesión para equipamientos y servicios públicos que no sean espacios libres públicos debería ser de 91.200 m².

Por otro lado, los 25.360 m² dotacionales actualmente existentes imparten solamente enseñanza infantil primaria y secundaria, repartidos de la siguiente forma:

- Colegio Público Juan de Goyeneche 10.800 m², que imparte enseñanza infantil y primaria con una capacidad de 450 alumnos.
- Colegio privado concertado “Eurovillas” 8.066,45 m², que imparte enseñanza infantil y primaria y secundaria, estructurados de la siguiente forma:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUENTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”

- ENSEÑANZA INFANTIL: 138 alumnos
- ENSEÑANZA PRIMARIA: 276 alumnos
- ENSEÑANZA SECUNDARIA: 136 alumnos

Total: 550 alumnos en este curso 2015-2016 con un aumento de solicitudes para el curso 2016-2017.

Actualmente existe un solo centro educacional privado concertado que imparta la enseñanza secundaria obligatoria desde el año 2004

Este déficit de dotaciones docentes, públicas o privadas en la urbanización se ve agravado por la inexistencia o insuficiencia de otras dotaciones docentes, tanto en Nuevo Baztán, donde no existe otro centro escolar, como en Villar del Olmo, en el que solamente existe un colegio de educación primaria.

Si a esta situación le añadimos que el paso del tiempo ha traído consigo un aumento considerable de la población en edad escolar, estando censados 1.478 habitantes entre los 0 a los 18 años en Nuevo Baztán y de 469 habitantes en edad escolar de 9 a 18 años en Villar del Olmo, según información del censo de diciembre de 2014, la consecuencia lógica de este déficit dotacional ha conllevado a que en la actualidad todos los alumnos, a partir de la edad en que deben recibir educación secundaria obligatoria, en ambos municipios deban salir fuera de los mismos para cursar sus estudios en la mayoría de los casos.

La presente Modificación pretende dar una salida parcial y urgente a la auténtica necesidad sentida por ambos municipios de ampliar las dotaciones docentes, por lo que al hilo de las autorizaciones administrativas pertinentes de la Consejería de Educación, para impartir la enseñanza secundaria en los bungalós para lo que se predica la compatibilidad de usos escolares, entendemos no debe desperdiciarse tal posibilidad de, por lo menos, paliar, que no dar completa solución al déficit de dotaciones docentes existentes.

Pues bien, en este momento, nos encontramos con un total de 25 unidades escolares construidas (Bungalós) todas ellas reconocidas por la Consejería de Educación desde el año 2011 como centro de DOBLE LINEA, pero con 4 unidades del total de esas 25 unidades, que deben ser recogidas en el planeamiento como “uso permitido”, dentro de la ordenanza: **Zona 1 Zona de Bungalós**

Al que se añade el bungaló nº 92 como cierre del ámbito espacial al objeto de configurar un recinto lo más homogéneo posible, creándose un ámbito para un techo de 26 unidades, con una configuración cerrada y concentrada.

En consecuencia se opta por la **Alternativa 1**.

4.3 Descripción de la modificación propuesta

Según se describe en la Memoria, el objeto del expediente es la ampliación del Colegio Internacional Eurovillas, existente desde 1972 en las parcelas número 85, 86, 92, 95, y 96 de la Urbanización Eurovillas, para que pueda impartir Educación Secundaria Obligatoria, para lo

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”**

que cuenta con las correspondientes reconocimientos de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

En el punto IV.8.1 de la “Modificación del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas-Eurovillas”, se regulan las parcelas objeto del presente expediente dentro de la “Zona de Ordenanza 1 Bungalós”, cuyo uso característico es el residencial y cuyos usos permitidos son:

(Según texto aprobado definitivamente el 29 de enero de 2004)

Usos permitidos:

- Residencial, en vivienda unifamiliar
- Escolar, sólo en los bungalós 87, 88, 89, 90, 91, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115 y 116 del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas.
- Despacho profesional.
- Espacios libres privados. Pudiendo ser éstos objeto de incorporación, en su caso, a las parcelas edificables total o parcialmente pero sin aprovechamiento edificatorio residencial.

La presente Modificación Puntual propone la ampliación como uso compatible escolar a los bungalós número 85, 86, 92, 95 y 96, con lo que la redacción de este punto quedaría de la siguiente manera:

Usos Permitidos (Modificación):

- Residencial en vivienda unifamiliar
- Escolar, Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente sólo en los bungalós número ~~85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 96,~~ 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115 y 116 del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas.
- Despacho profesional-oficinas
- Espacios libres privados. Pudiendo ser éstos objeto de incorporación, en su caso, a las parcelas edificables total o parcialmente pero sin aprovechamiento edificatorio residencial.

Así mismo dentro de la página 71 en el apartado “cerramiento” donde pone:

“sobre la superficie de verde privado resultante de la ordenación se podrán ejecutar elementos de cerramientos no vegetales hasta una altura de 1m (vallas de madera o cercados) pudiéndose ejecutar los cerramientos con elementos vegetales hasta una altura máxima de 1,50 m.

Quedan prohibidos todos los cerramientos de fábrica de ladrillo bloques o mampostería con una altura superior a 0,5 m de altura”

Debe poner:

“Cerramientos: sobre la superficie verde privada resultante de la ordenación se podrá ejecutar elementos de cerramiento no vegetales hasta una altura máx. de 2,00 m.

Igualmente se podrán efectuar los cerramientos con elementos vegetales hasta la altura máxima definida anteriormente. La altura máxima de elementos rígidos será de 1,2 m (materiales: fábrica de ladrillo enfoscado color blanco)

En esta modificación que se tramita, NO SE AUMENTA LA EDIFICABILIDAD, ni se varía ningún otro parámetro de la ordenanza, a excepción de la aplicación del uso compatible ESCOLAR, en aquellas parcelas así señaladas en esta modificación.

4.4 Descripción de superficies

Ámbito de Aplicación:



Ilustración 13 ámbito de aplicación de la modificación del Plan Especial.

Nº máximo de vivienda: 143

Superficie máxima edificable para la zona: 9.634 m²

Residencial: 9.305 m²

Espacios libres privados: 328 m²

Uso dominante característico: Residencial con espacios libres privados y comunes.

Tipología edificatoria: Aislada, apareada o agrupada.

Normas Generales: Además de las dictadas en los apartados anteriores, rigen para esta zona las normas siguientes.

PARA USO RESIDENCIAL

Parcela mínima edificable. 50 m²

Edificabilidad: 1m²/m² sobre parcela edificable, no pudiéndose construir en ningún caso más de 70 m² por parcela edificable.

Ocupación máxima: 100% sobre la parcela edificable.

Proporción de espacios libres privados mínima: 3,5 m²/m²

Separación a linderos: no se establecen

Nº plantas: 1 planta

Altura Máxima: 4,5 m. a cumbrera.

4.5 Infraestructuras y servicios

Las parcelas objeto de la modificación del Plan Especial se encuentran totalmente urbanizadas y edificadas, por lo que no será necesaria la construcción de ninguna infraestructura ni servicio.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

5 IDENTIFICACIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS

5.1 Identificación de impactos

A continuación se realiza un breve análisis de los potenciales impactos que el proyecto puede generar sobre el medio.

Para el análisis de los impactos se han considerado los siguientes elementos del medio:

A MEDIO FÍSICO

- A1 Calidad atmosférica
- A2 Geomorfología
- A3 Edafología
- A4 Hidrología superficial
- A5 Hidrogeología

B MEDIO BIÓTICO

- B1 Formaciones vegetales
- B2 Destrucción o alteración de biotopos
- B3 Continuidad y fragmentación del territorio

B4 Habitats de interés

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

C MEDIO PERCEPTUAL

- C1 Paisaje

D MEDIO SOCIOECONÓMICO

- D1 Usos del suelo
- D2 Población
- D3 Economía

E ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- E1 Espacios protegidos
- E2 Planeamiento urbanístico

- F** **PATRIMONIO**
 - F1** Patrimonio histórico
 - F2** Vías pecuarias
 - F3** Montes catalogados

- G** **RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS**
 - G1** Erosionabilidad
 - G2** Riesgo de incendios

Y las siguientes actuaciones:

A. DISEÑO

Ubicación y dimensiones de las instalaciones

Diseño de la soluciones para los servicios

B. CONTRUCCIÓN

Acopios de material y maquinaria

Ejecución de instalaciones exteriores (talanqueras, abrevaderos...)

Rehabilitación de edificaciones

Solución de saneamiento de las aguas fecales

Solución de abastecimiento

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Generación y distribución eléctrica

C. FUNCIONAMIENTO

Acceso y llegada de vehículos

Actividades en el interior de las edificaciones

Actividades en el exterior

De la intersección de las actividades y los elementos se obtiene la siguiente matriz, en las cuales se obtienen las actividades generan impacto sobre cada elemento del medio, así como el signo de dicho impacto.

Es importante remarcar que la modificación del Plan Especial únicamente contempla el cambio de uso de bungalós ya existentes, por lo que no conlleva ningún tipo de construcción adicional.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – MODIFICACIÓN PUENTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL
 “CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”

			C. FUNCIONAMIENTO		
			C1	C2	C3
			Acceso y llegada de vehículos	Actividades en el interior de las edificaciones	Actividades en el exterior
A. MEDIO FÍSICO	A1	Calidad atmosférica	-		-
	A2	Geología y geomorfología			
	A3	Edafología			
	A4	Hidrología superficial			
	A5	Hidrogeología			
B. MEDIO BIÓTICO	B1	Formaciones vegetales			
	B2	Dstrucción o alteración de biotopos			
	B3	Continuidad y fragmentación del territorio			
	B4	Hábitats de interés			
C.	C1	Paisaje			
D. M. SOCIOEC.	D1	Usos del suelo		+	+
	D2	Población		+	+
	D3	Economía		+	+
E.	E1	Espacios protegidos			
	E2	Planeamiento urbanístico		+	+
F. PATRIMONIO	F1	Patrimonio histórico			
	F2	Vías pecuarias			
	F3	Montes catalogados			
G. RIESG.	G1	Erosionabilidad			
	G2	Riesgo de incendios			

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

5.2 Análisis de impactos y propuesta de medidas correctoras

De todos los impactos detectados, se realiza un breve análisis de los impactos más relevantes, especialmente los originados.

Es importante destacar que únicamente existe un cambio de uso, por lo que no existirán impactos en la fase de construcción.

Se analizan por tanto los impactos en la fase de funcionamiento de las instalaciones, además se proponen posibles medidas correctoras. Los más destacables son los siguientes:

5.2.1 Impactos sobre la calidad atmosférica

El aumento de la demanda de movilidad, significará la generación de nuevos focos de contaminación acústica y atmosférica y el aumento de la intensidad de focos ya existentes. Será un impacto localizado en las horas de llegada y salida del centro.

Dadas las dimensiones de la ampliación del Colegio Internacional Eurovillas, este impacto se considera compatible, sin embargo, la ampliación del transporte escolar, así como el fomento de rutas de acceso de movilidad no motorizada ayudaran a reducir los niveles acústicos.

El cambio de uso de residencial a dotacional educativo puede suponer un aumento en los consumos de energía, por lo que como medida preventiva, los proyectos de rehabilitación y adaptación de los bungalós contemplaran medidas de ahorro energético.

5.2.2 Impacto sobre la geomorfología

El plan no contempla la creación de nuevas infraestructuras ni edificaciones, por lo que no se prevén impactos sobre la geomorfología.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

5.2.3 Impacto sobre la edafología

El plan no contempla movimientos de tierra ni instalaciones fuera de las zonas en las que ya existen, por lo que no se prevén impactos sobre la edafología.

5.2.4 Impactos sobre la hidrología superficial y subterránea

El plan se desarrolla sobre unos terrenos urbanizados y edificados, con todos los servicios en funcionamiento, por lo que no se prevén impactos sobre la hidrología superficial ni subterránea.

El cambio de uso de residencial a dotacional educativo puede suponer un aumento en los consumos de agua, por lo que como medida preventiva, los proyectos de rehabilitación y adaptación de los bungalós contemplaran medidas de ahorro de agua.

5.2.5 Impacto sobre formaciones vegetales y biotopos

El plan se desarrolla sobre unos terrenos urbanizados y edificados, con todos los servicios en funcionamiento, por lo que no se prevén impactos sobre formaciones vegetales ni biotopos.

5.2.6 Impacto sobre la Red Natura 2000

La zona afectada por la modificación del Plan Especial no pertenece a ningún espacio de la Red Natura 2000.

5.2.7 Impacto paisajístico

El plan se desarrolla sobre unos terrenos urbanizados y edificados, con todos los servicios en funcionamiento, por lo que no se prevén impactos sobre el paisaje.

5.2.8 Impacto sobre los usos de suelo y el planeamiento urbanístico

El plan consiste en la modificación del planeamiento urbanístico existente para adaptarlo a la necesidad de plazas de educación secundaria que tiene la zona. Por lo que el impacto sobre el planeamiento urbanístico y los usos del suelo se considera positivo.

5.2.9 Impacto económico y poblacional

La modificación del Plan Especial busca paliar la necesidad de plazas de educación secundaria contempladas en la zona. Por lo tanto el impacto a la economía y a la población local es positivo.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

6 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

6.1 Introducción

La finalidad del Plan de Vigilancia Ambiental es el seguimiento de la aplicación de las medidas correctoras y el comportamiento de los parámetros ambientales, en concreto:

- Comprobar y controlar la eficacia de las medidas correctoras propuestas, tanto en el proyecto como en el desarrollo.
- Detectar los impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico o de los cambios en los que si se habían identificado.
- Analizar lo valores alcanzados por los indicadores de impacto seleccionados respecto a los valores críticos preestablecidos.
- Comprobar y verificar los impactos previstos, para conceder validez a los métodos de predicción.

El plan controlará los aspectos que a continuación se indican, que se estiman suficientes para el seguimiento global del efecto causado por el proyecto en su entorno.

- Correcta realización de las medidas correctoras
- Procesos productores de aguas residuales.
- Residuos sólidos urbanos. Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente
- Consumo energético.

6.2 Responsabilidad del seguimiento y control

El Plan de Vigilancia Ambiental debe ser realizado por un técnico con la formación y experiencia necesaria. Es deseable que se trate de un profesional relacionado con el medio ambiente (Licenciado en Ciencias Ambientales, Ingeniero de Montes...) o que tenga un nivel de conocimientos técnicos y prácticos asimilable a dicha formación.

6.3 Metodología de vigilancia

A continuación se desarrolla de forma muy sintética la metodología que debe emplearse para el seguimiento ambiental del plan.

Se controlará que las medidas correctoras. En cualquier caso han de ser suficientes para que los impactos que se han identificado en este estudio se eviten o mitiguen. En caso de no realizarse una medida debe de justificarse de forma razonada su carácter innecesario. Las

medidas ejecutadas y sus características y todos los detalles deben recogerse en los informes a elaborar durante la duración del Plan de Vigilancia.

6.4 Desarrollo del P.V.A.

El Plan de Vigilancia se desarrollará durante la construcción de las instalaciones y en los 3 años posteriores a la finalización de las obras. Durante este tiempo se desarrollarán visitas de las áreas y su entorno, que darán lugar a informes bien estructurados que recojan la información necesaria para la correcta comprensión de los resultados obtenidos.

6.5 Informes del P.V.A.

Se emitirá un informe antes del comienzo de los trabajos, que dé constancia del estado inicial del entorno del proyecto.

Durante las obras los informes tendrán una periodicidad trimestral, realizándose un informe al final de esta fase que recoja los aspectos más remarcables de todo el periodo.

Durante los tres años siguientes se emitirán informes semestrales.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

7 PLANOS

Inventario Ambiental:

PL-01 Localización

PL-02 Ortofoto

PL-03 Zonas y superficies

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

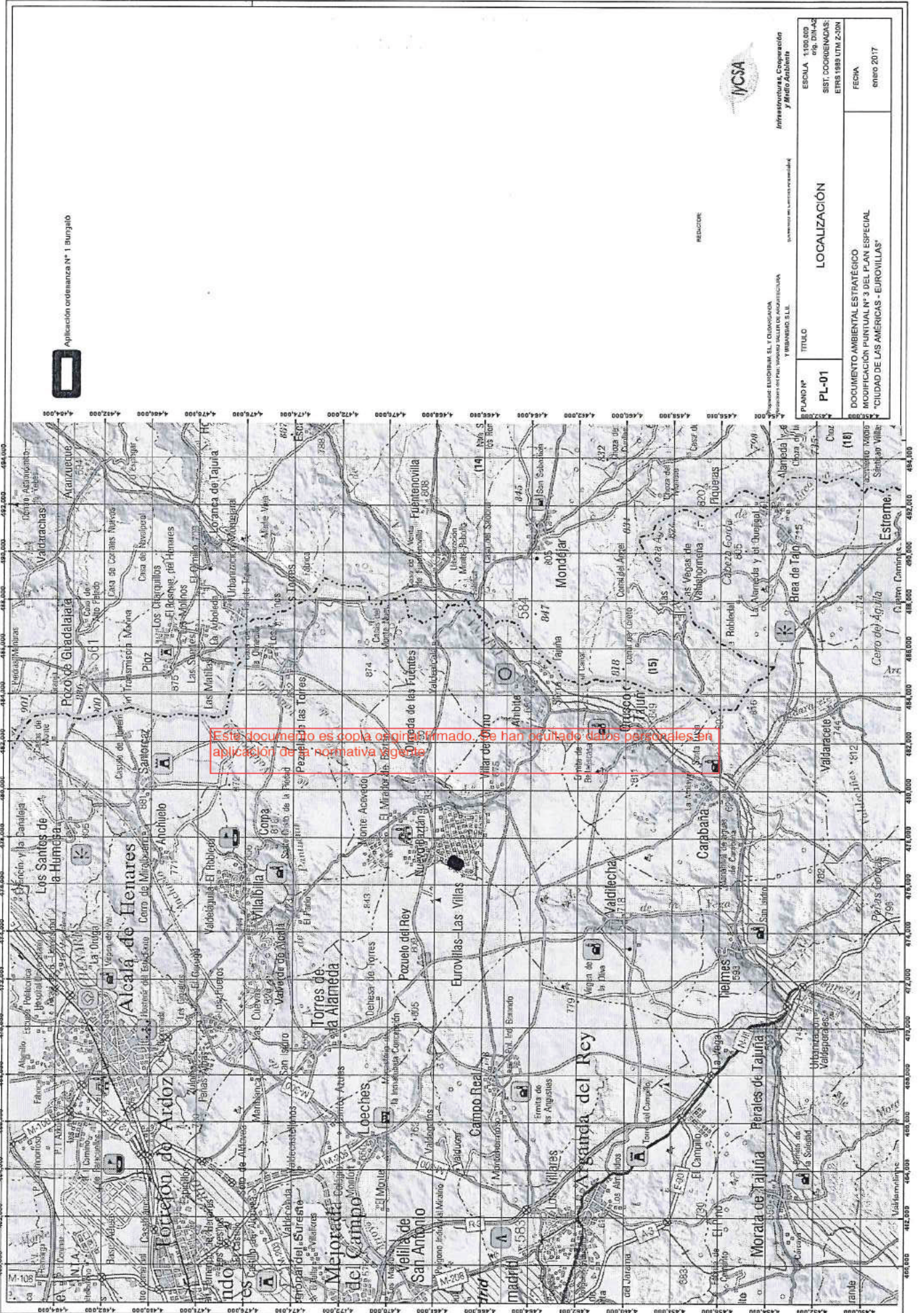
Aplicación ordenanza N° 1 Burjald



Infraestructuras, Cooperación
y Medio Ambiente

ESCALA: 1:100.000 09. DIN-A4	LOCALIZACIÓN
SIST. COORDENADAS: ETRS 1989 UTM Z-18N	
FECHA: enero 2017	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS - EUROVILLAS"
PLANO N° PL-01	

Este documento es copia original firmado. No han peñtado cabos personales en aplicación de normativa vigente



Modificación ordenanza N°1 Burgaló
 Aplicación ordenanza N° 1 Burgaló



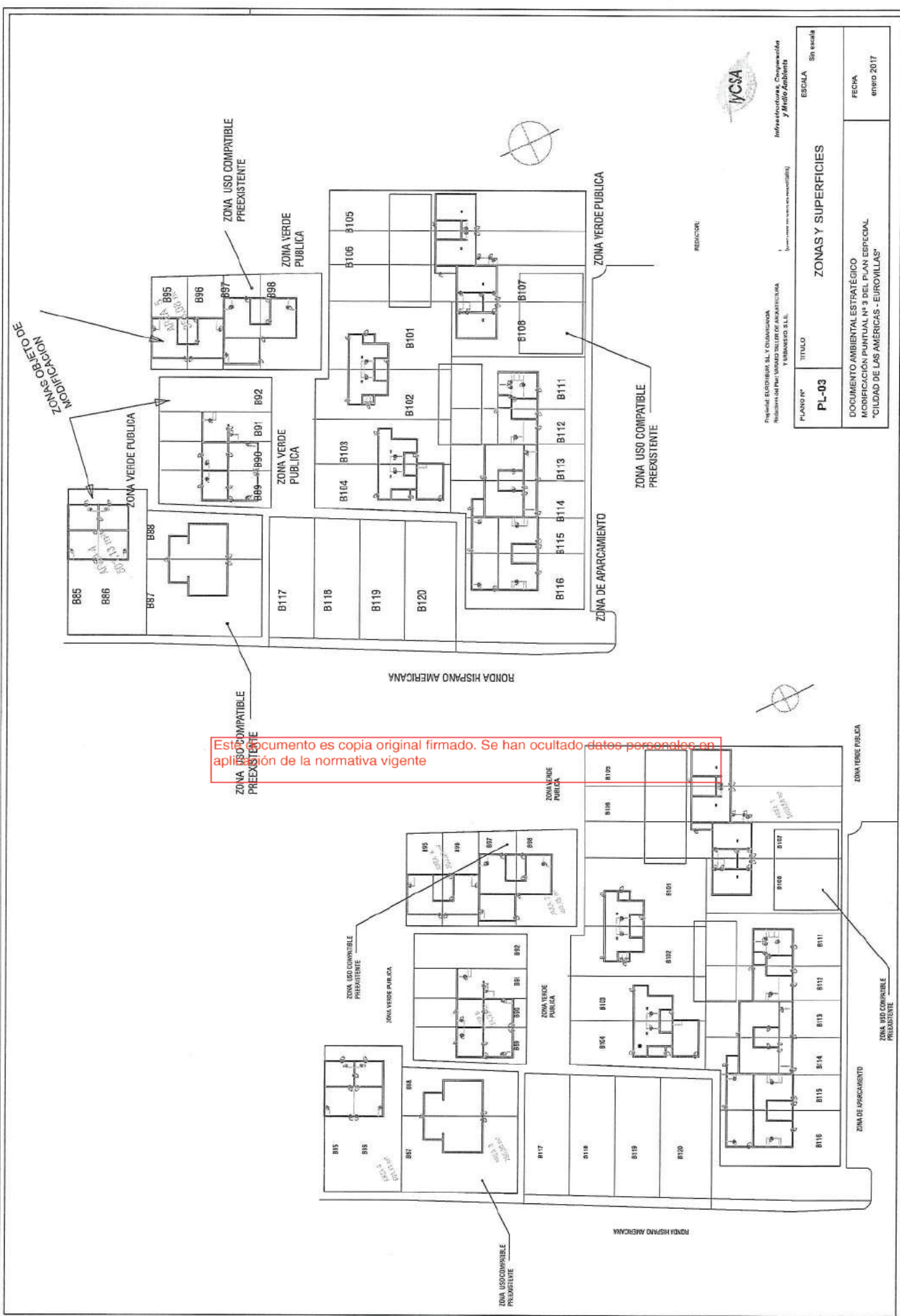
Pignatelli EUROINFORM S.L.Y. C.O.D.E. S.A. S.A.
 Reductores del Plan Urbano Talares de Arquitectura
 TURBANSO S.L.U.
 (autorizados en su actividad profesional)
 Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente

ESCALA	1:1.000
SIST. COORDENADAS:	ETRS 1989 UTM Z30N
FECHA	enero 2017
TÍTULO	ORTOFOTO
PLANO N°	PL-02
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS - EUROVILLAS"	

REACTOR:

Este documento es copia original firmada. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.





YCSA
 INSTITUTO COLOMBIANO DE ESTUDIOS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
 Calle 100 No. 100-100, Bogotá, D.C.

ESCALA Sin escala	FECHA enero 2017
TITULO PL-03 ZONAS Y SUPERFICIES	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMERICAS - EUROVILLAS"

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

VOLUMEN 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL

La presente Memoria Justificativa del Cumplimiento de la Tramitación/Normativa Ambiental y Sectorial viene a recoger la manera en que la presente Modificación cumple con las regulaciones ambientales y sectoriales aplicables, describiendo las medidas, en su caso, adoptadas para minimizar o mitigar los impactos de dicha Modificación, así como su adecuación a las normas ambientales y sectoriales vigentes.

2.4.1. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa ambiental.

El Documento Ambiental Estratégico Simplificado que se acompaña como VOLUMEN 3 del presente BLOQUE II recoge toda la documentación necesaria para tener por cumplimentado el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a lo establecido en:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

A este respecto se ha de expresar que la 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, en su artículo 10 dispuso cuanto sigue:

Artículo diez. Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se modifica la redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente manera:

*«En el resto de instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. **Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado***

su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.»

En este sentido, se ha de expresar que la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial se limita a modificar el uso característico de cuatro concretas de suelo urbano consolidado, de las 3.800 parcelas que tiene el ámbito, sin incrementar la edificabilidad prevista ni el número de viviendas.

En todo caso, se considera de vigente aplicación debiendo tenerse en consideración en la presente modificación, el Documento Ambiental Estratégico Simplificado aprobado junto con la Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial, que consta en el referido Volumen 1 del presente Bloque II anterior, y forma parte de la presente Modificación.

2.4.2. Memoria de impacto normativo.

2.4.2.1. Objeto del Análisis

El objeto de este informe es analizar el impacto que el urbanismo puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad. Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la Ley de Protección de Datos. Búscalo en el estudio y la consideración de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, asegurando un clima de integración adecuado, dentro del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

La finalidad es la incorporación de actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Persigue incorporar la perspectiva de género y la no discriminación por problemas de movilidad al planeamiento urbanístico de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad).
- La escala de "barrio-urbanización", en este caso de la "Urbanización" sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la

transformación social y posibilitando la autonomía dentro de estos espacios, siempre con condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.

- El barrio-Urbanización debería solucionar las necesidades básicas de uso cotidiano sin tener que hacer uso del transporte privado: compra de productos básicos, servicios de proximidad, servicios de salud primaria, etc.
- Los equipamientos estén situados cerca del continuo urbano y generen bienestar, garantizando una oferta pública de calidad y proximidad.
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

2.4.2.2. Contenido del análisis

El contenido de este informe está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad de género.
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.
- Accesibilidad. El objeto de este informe es analizar el impacto que el urbanismo puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad. Busca el estudio y la consideración de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, asegurando un clima de integración adecuado, dentro del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

La finalidad es la incorporación de actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Persigue incorporar la perspectiva de género y la no discriminación por problemas de movilidad al planeamiento urbanístico de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.

- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad).
- La escala de "barrio-urbanización" sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la transformación social y posibilitando la autonomía dentro de estos espacios, siempre con condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.
- El "barrio-urbanización" debería solucionar las necesidades básicas de uso cotidiano sin tener que hacer uso del transporte privado: compra de productos básicos, servicios de proximidad, servicios de salud primaria, etc.
- Los equipamientos estén situados cerca del continuo urbano y generen bienestar, garantizando una oferta pública de calidad y proximidad
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

2.4.3. Memoria de Impacto de Género.

2.4.3.1. Introducción

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

Favorecer la igualdad entre mujeres y hombres a través de las políticas urbanas obliga a repensar cómo se diseñan y desarrollan las ciudades. Esta forma de concebir las actuaciones urbanísticas desde una perspectiva sensible a la dimensión género se asienta en los siguientes elementos:

- Concebir el urbanismo como una herramienta de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de toda la población, en su diversidad.
- Desarrollar una planificación urbanística desde equipos multidisciplinares, paritarios entre mujeres y hombres y participados por profesionales de distintos niveles y conocimientos (puestos de decisión, técnicos, administrativos, etc.).

- Incorporar a la ciudadanía en la planificación urbanística desde una concepción "abajo a arriba" que responda a las necesidades cotidianas de las personas que habitan y usan los espacios urbanos.
- Incluir la innovación social y tecnológica en la planificación urbanística para alcanzar un conocimiento real de las necesidades de toda la ciudadanía y evaluar el impacto de la planificación en la diversidad al tiempo que favorece el diseño de medidas innovadoras y creativas.
- Redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios, asegurando un entorno de proximidad que facilite la vida cotidiana de todas las personas, particularmente de aquellas con movilidad reducida, responsabilidades familiares o transitando una etapa vital con mayor dependencia.
- Facilitar la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, movilidad, accesibilidad y habitabilidad.

En las ciudades convive una gran diversidad de personas que desempeñan diversos roles sociales y de género (empleo, cuidados, trabajo comunitario), desarrollan infinidad de actividades en su día a día (comprar, realizar actividad física, jugar o poner en práctica otras formas de ocio activo, realizar actividades sociales, desplazarse, acudir a espacios públicos como centros escolares o médicos, atender necesidades cotidianas...) que se entrecruzan y explican a partir de esos mismos roles de género y de otros factores de sociales que, como la edad o la movilidad, generan diferentes grados de inclusión/exclusión en el espacio urbano. Por ello, según como se diseñen las ciudades, el desempeño de estos roles y la realización de estas actividades se efectuará de manera más o menos fácil, lo que directamente incide en la calidad de vida de las personas. De ahí la rotunda afirmación de que las políticas urbanísticas tienen consecuencias sobre la vida de la población.

De este modo, en el desarrollo urbanístico se deben tener en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y considerar aquellos aspectos que como el grado de movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

2.4.3.2. Marco Normativo Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.

- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Este texto es el original firmado. Se ha actualizado por el que se aplica de la normativa vigente
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.

Autonómica

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia

- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021.

Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia.
Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

Artículo 15. Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas: movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

"lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades".

Artículo 19. Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.

"Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."

Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:

"Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas".

Artículo 31.1 (párrafo segundo). Señala:

"Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas".

2.4.3.3. Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan.

Con ello se pretende mejorar los usos educativos existentes en el ámbito del Plan Especial "Urbanización Eurovillas", y en concreto que se puedan impartir sobre dichas parcelas Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las relacionadas parcelas-bungalows números 45, 46, 94 y 119 del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas Eurovillas.

2.4.3.4. Análisis de impacto

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último permitir la mejora de las prestaciones educativas dentro del ámbito, en concreto respecto de cuatro parcelas, cuyo destino educativo ya está autorizado por la Consejería de Educación, lo que supone reducir el déficit del uso de referencia en la Urbanización, con la puesta a disposición de la población de los mismos, y, en su consecuencia, donde a través de la educación se pueda mejorar el objetivo de la igualdad de género.

2.4.3.5. Valoración de impacto

Valoración del impacto de género: POSITIVO.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

2.4.4. Memoria de Impacto de la Infancia, Adolescencia y Familia.

2.4.4.1. Introducción

En toda ciudad existen elementos que impactan negativamente en la vida de los niños y niñas que la habitan: aspectos como la contaminación atmosférica o acústica, la siniestralidad, la falta de accesibilidad a la vivienda o infraviviendas y los efectos del cambio climático, entre otros. Pero hay otros elementos que, aunque no parezcan tan urgentes, son muy importantes: la existencia de áreas verdes, plazas, espacios para el juego, acceso a la naturaleza o el uso del espacio público "como elemento integrador de la sociedad".

La inclusión es un elemento fundamental para avanzar en la equidad. No podemos avanzar hacia ciudades más justas sin garantizar la inclusión de todos los grupos sociales.

Existen dos elementos clave para lograr esta inclusión: por un lado, avanzar en políticas centradas en las personas. Por otro lado, cambiar la forma en que se planifican, construyen y gestionan las ciudades, teniendo en cuenta todos los elementos que reflejan las problemáticas que caracterizan los entornos urbanos, que afectan a la población vulnerable.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Las políticas sociales en defensa de la infancia deben generar propuestas para incluir elementos urbanos que logren que la naturaleza se acerque a los barrios, especialmente los barrios vulnerables. El acceso a la naturaleza es determinante para el bienestar de la niñez.

El urbanismo y salud han estado unidos desde el principio: ya en los siglos XIX, XX y en el presente se adaptaron las zonas urbanas para dar respuesta a las enfermedades. Esto debería suceder hoy para abordar, en este caso, las enfermedades derivadas del estilo de vida urbano actual, extremadamente individualista y sedentario: obesidad y sobrepeso, estrés, depresión, etc. No podemos tener a la infancia y juventud estática. El espacio público debe tener una nueva configuración.

La "Guía para planificar ciudades saludables" redactado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid, parte de dos pautas principales: promover estilos de vida saludables en la infancia y prevenir los ambientes nocivos que tienen las ciudades. Las dos cosas se pueden hacer desde el diseño urbano. Dicha guía establece 3 líneas de acción fundamentales:

- **Línea de acción 1:** Una ciudad pensada para caminar, en la que se pueda llegar a los sitios habituales andando, ya que es una actividad imprescindible para mejorar nuestra salud física y mental, aparte de hacer más sostenible el planeta, junto con la promoción de la bicicleta también como movilidad activa, y una reorganización del reparto del espacio público en detrimento del vehículo motorizado privado.

Caminar implica salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Para hacer posible que las personas caminen en sus barrios, es necesario que las calles sean seguras frente a los accidentes de tráfico, sean confortables térmicamente (tanto en el invierno como en el verano), sean dinámicas (haya cosas que ver y hacer), y sean atractivas, entre los requerimientos más destacados.

Por otro lado, es necesario realizar acciones acordes a las prioridades de la pirámide de la movilidad urbana, fomentando, por orden de prioridad, la movilidad a pie, la movilidad en bicicleta y el transporte público. Para ello, es necesario replantear el reparto del espacio público según estas prioridades.

Asimismo, será preciso reducir los riesgos de accidentes de las personas provocados por el tráfico, las caídas, y otros accidentes diversos que se pueden producir en el espacio público de nuestros espacios urbanos.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Para ello habrá que considerar las diferencias respecto a las capacidades de las personas, bien sea simplemente por su edad, como por la pérdida temporal o progresiva de sus capacidades cognitivas, de orientación o de seguridad, en el espacio público. En una sociedad con alto porcentaje de personas mayores se considera la necesidad de repensar las calles desde el punto de vista del envejecimiento activo, para que puedan caminar y relacionarse con autonomía y sin riesgos reales o subjetivos. A su vez, es necesario orientar las ciudades hacia las necesidades de la infancia, tanto para una mayor movilidad activa (caminando y bicicleta) de esta población, como para la creación de más espacios de convivencia para estas edades.

- **Línea de acción 2:** Introducir la naturaleza en los barrios de la ciudad, ya que están demostrados los grandes beneficios para la salud física y mental de las zonas verdes de proximidad, a lo que se añade su importante papel en la reducción de la contaminación y la mejora del microclima urbano.

Las zonas verdes promueven la salud de las personas, ya que tienen beneficios físicos y psicológicos constatados respecto a su bienestar, sea cual sea su edad y condición.

Para este objetivo, es necesario que las calles sean "calles-verdes", con arbolado y arbustos de sombra en sus aceras, que haya zonas de naturaleza distribuidas a pocos minutos de las zonas residenciales mediante recorridos accesibles y cortos (para llegar en poco tiempo). Además, la introducción de soluciones de gestión del ciclo del agua en la ciudad, también son idóneas y aconsejables y están englobadas en las denominadas "Soluciones basadas en la Naturaleza".

El incremento de zonas verdes significará mejorar el microclima urbano y la calidad del aire. Las zonas verdes aportan oxígeno, retienen CO₂ y partículas en suspensión de la atmósfera urbana, por lo que reducen las enfermedades respiratorias y ayudan a regular microclimáticamente los golpes extremos de calor o frío de la población, especialmente para grupos más vulnerables, como son la infancia y las personas mayores.

Es importante también destacar los beneficios físicos y mentales de una adecuada distribución, accesibilidad y tamaño de las zonas verdes, que puede ayudar a la reducción del consumo de fármacos y a la recuperación más rápida de los picos de estrés que sufren las personas debido a las características de los ámbitos urbanos (tráfico, ruido, etc.). También sería necesario considerar la importancia de que estas zonas verdes accesibles (de proximidad) estén unidas entre sí en forma de infraestructura verde, no solo desde el punto de vista ecológico sino también para peatones y bicicletas de forma que se puedan organizar recorridos y circuitos que amplíen las posibilidades de actividad física, movilidad activa y ocio activo en ambientes de naturaleza.

De forma que los corredores de unión entre las diferentes zonas verdes tengan funciones de conectividad adicionales a las puramente ecológicas.

- **Línea de acción 3:** Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.

Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local.

Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana. Para ello, será necesario pensar en una estructura de plazas, plazuelas, pequeños equipamientos flexibles, estratégicamente distribuidos por la ciudad, con buena accesibilidad y con zonas verdes de proximidad.

2.4.4.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente. Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).

- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor - Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013 - Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Autonómica

- Ley ~~4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.~~
Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor establece:

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia. *“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.*

La Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima:

“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

El artº 24 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid establece los Derechos a un medio ambiente saludable y a un entorno urbano adecuado:

1. La Comunidad de Madrid promoverá el conocimiento, respeto y disfrute del medio ambiente por parte de los niños, fomentando su participación activa en la protección, conservación y mejora del entorno, en el marco de un desarrollo sostenible y el favorecimiento de la educación ambiental. Para ello desarrollará programas formativos, divulgativos y de concienciación sobre el uso responsable y sostenible del agua y demás recursos naturales, y la adquisición de hábitos de conservación del medio ambiente y prevención de la contaminación acústica.

2. La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades, y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.

3. En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la Ley de Protección de Datos.

2.4.4.3. Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan.

Con ello se pretende mejorar los usos educativos existentes en el ámbito del Plan Especial "Urbanización Eurovillas", y en concreto que se puedan impartir sobre dichas parcelas Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las relacionadas parcelas-bungalows números 45, 46, 94 y 119 del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas Eurovillas.

2.4.4.4. Análisis de impacto

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último mejorar las prestaciones educativas en el municipio y, en concreto, en la urbanización Eurovillas, lo que supone la puesta a disposición de la población de plazas educativas donde se mejorara la convivencia.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último permitir la mejora de las prestaciones educativas dentro del ámbito, en concreto respecto de cuatro parcelas, cuyo destino educativo ya está autorizado por la Consejería de Educación, lo que supone reducir el déficit del uso de referencia en la Urbanización, con la puesta a disposición de la población de los mismos, y, en su consecuencia, donde a través de la educación se pueda mejorar el objetivo de la igualdad de género.

La actuación se enmarca en la **Línea de acción 1** de la "Guía para planificar ciudades saludables", que tiene por objetivos:

- Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.
- Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios

sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

- Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local.

Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana.

2.4.4.5. Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **POSITIVO**. El documento permitirá incorporar a la Urbanización un uso escolar imprescindible en la naturaleza y, si, además, se localiza en las proximidades de la residencia de los menores se consigue mayor sostenibilidad.

Por lo que el alcance normativo del documento tiene repercusión directa sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no generando discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial.

2.4.5. Memoria de Impacto sobre accesibilidad universal.

2.4.5.1. Introducción

La accesibilidad es un problema universal. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Los problemas detectados con respecto al tema de la accesibilidad se pueden organizar en los siguientes puntos:

- Problemas estructurales. Consecuencia de no tener en cuenta la accesibilidad a la hora de configurar la ciudad.
- Problemas de diseño urbano. Derivados de no considerar la accesibilidad en los proyectos arquitectónicos y en la urbanización de la ciudad.
- Problemas de mantenimiento. Debidos a la falta de consideración de la accesibilidad en las tareas de mantenimiento y gestión del espacio urbano.
- Problemas de incumplimiento cívico y normativo por parte de la sociedad.

2.4.5.2. Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo - Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Autonómica

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

2.4.5.3. Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan.

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Con ello se pretende mejorar los usos educativos existentes en el ámbito del Plan Especial "Urbanización Eurovillas", y en concreto que se puedan impartir sobre dichas parcelas Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las relacionadas parcelas-bungalows números 45, 46, 94 y 119 del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas Eurovillas.

El objeto del Estudio de cumplimiento de la Accesibilidad es recoger las características de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial es la incorporación del "Uso Escolar" dentro de los usos "permitidos" de las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza 1 Bungalow de dicho Plan

en relación a su uso por parte de personas con distintas y diversas capacidades, permanentes o temporales, aplicando para ello los criterios de diseño establecidos en la normativa en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, así como las buenas prácticas aplicadas a medidas potenciadoras de la accesibilidad que, al margen de las especificaciones obligatorias, favorecen el uso de los espacios urbanos de titularidad pública a cualquier ciudadano, recurriendo, cuando no exista otra posibilidad, al concepto de ajustes razonables para posibilitar la accesibilidad y la supresión de barreras.

2.4.5.4. Análisis de impacto

Como se ha expuesto anteriormente el alcance de la modificación propuesta afecta en modo alguno al diseño del espacio urbano (viario, etc.), pues se trata exclusivamente de la regulación de las condiciones de uso de cuatro parcelas, a las que se pretende atribuir un uso público y por tanto que requerirán de la garantía de su accesibilidad universal, si bien esta queda remitida al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en el interior de las referidas cuatro parcelas de continua referencia, objeto del a presente modificación.

Por tanto, toda vez que el espacio urbano en el que se incluyen las parcelas objeto de modificación de uso, no se modifica, al tratarse de un nuevo uso público, las vías de acceso a las parcelas garantizarán que cualquier persona con diversidad funcional que quiera acceder a las parcelas, han de ser capaces de hacerlo sin barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que las licencias municipales correspondientes justifiquen adecuadamente el CTE DB-SUA, teniendo en cuenta el repetido nuevo uso público.

2.4.5.5. Valoración de impacto

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas: NEUTRO, al limitarse a quedar recogido en el documento referencia a normativa específica.