

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

(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 4  
DEL PLAN ESPECIAL  
"CIUDAD DE LAS AMERICAS-EUROVILLAS"**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: COLEGIO INTERNACIONAL EUROVILLAS

Nuevo Baztán (Madrid)

REDACTORES:

GONZALO FERNANDEZ MARTINEZ, arquitecto

JOSE LUIS JARABA PEREZ, abogado.

Nuevo Baztán, 2 de junio de 2025

## ÍNDICE GENERAL

<b>BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.1. Objetivo.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.2. Antecedentes urbanísticos del "Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas – Eurovillas" .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.3. Información sobre el ámbito de la Modificación .....</b>	<b>7</b>
1.1.3.1. Encuadre territorial .....	7
1.1.3.2. Estructura de la propiedad .....	7
1.1.3.3. Determinaciones del planeamiento vigente .....	11
<b>VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2.2. DIAGNÓSTICO Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....</b>	<b>15</b>
1.2.2.1. Diagnóstico.....	15
1.2.2.2. Estudio de Alternativas.....	15
<b>VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>VOLUMEN 4. ANEXOS DE LA DOCUMENTACION INFORMATIVA .....</b>	<b>50</b>
<b>BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>84</b>
<b>VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>85</b>
<b>2.1.1. Objeto, ámbito de la modificación, Entidad Promotora y legitimación. ....</b>	<b>85</b>
<b>2.1.2. Justificación de la oportunidad, conveniencia e interés público de la presente modificación. ....</b>	<b>87</b>
2.1.2.1. Justificación de la oportunidad y conveniencia. ....	87
2.1.2.2. Justificación del interés público de la presente modificación. ....	89
<b>2.1.3. Marco normativo y legalidad urbanística. ....</b>	<b>90</b>
<b>2.1.4. La presente modificación supone una "Actuación de Dotación".....</b>	<b>91</b>
2.1.4.1. La modificación puntual del Plan Especial en el marco del TRLSRU 7/2015. ....	91
2.1.4.2. La modificación puntual del Plan Especial en el marco de la LSCM 9/2001. ....	93

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

(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID

2.1.4.3.	La modificación puntual del Plan Especial en el marco del planeamiento general municipal.....	96
<b>2.1.5.</b>	<b>Justificación de la propuesta de modificación puntual.</b> .....	<b>99</b>
<b>2.1.6.</b>	<b>Alcance de la documentación modificada.</b> .....	<b>100</b>
<b>VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA ..</b>		<b>102</b>
2.2.1.	Memoria o Informe de sostenibilidad económica .....	102
2.2.2.	Memoria de Viabilidad Económica.....	108
2.2.3.	Estudio Económico Financiero .....	110
<b>VOLUMEN 3. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>		<b>112</b>
2.3.1.	Documento Ambiental Estratégico Simplificado. ....	112
<b>VOLUMEN 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL .....</b>		<b>151</b>
2.4.1.	Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa ambiental.....	151
2.4.2.	Memoria de impacto normativo. ....	152
2.4.2.1.	Objeto del Análisis .....	152
2.4.2.2.	Contenido del análisis.....	153
2.4.3.	Memoria de Impacto de Género. ....	154
2.4.3.1.	Introducción .....	154
2.4.3.2.	Marco Normativo Europeo-Internacional .....	155
2.4.3.3.	Objeto del documento .....	158
2.4.3.4.	Análisis de impacto.....	158
2.4.3.5.	Valoración de impacto.....	158
2.4.4.	Memoria de Impacto de la Infancia, Adolescencia y Familia.....	159
2.4.4.1.	Introducción .....	159
2.4.4.2.	Marco Normativo .....	162
2.4.4.3.	Objeto del documento .....	165
2.4.4.4.	Análisis de impacto .....	165
2.4.4.5.	Valoración de impacto .....	166
2.4.5.	Memoria de Impacto sobre accesibilidad universal. ....	166
2.4.5.1.	Introducción .....	166
2.4.5.2.	Marco Normativo .....	167
2.4.5.3.	Objeto del documento .....	169
2.4.5.4.	Análisis de impacto .....	170
2.4.5.5.	Valoración de impacto .....	170

<b>BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....</b>	<b>171</b>
<b>VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>172</b>
<b>3.1.1. Contenido de la normativa urbanística modificada. ....</b>	<b>172</b>
<b>3.1.2. Infraestructuras. ....</b>	<b>173</b>
3.1.2.1. Informe sobre las Infraestructuras de Saneamiento. ....	173
<b>3.1.3. Organización y Gestión de la Modificación del Plan Especial .....</b>	<b>174</b>
3.1.3.1. Singularidad del Plan Especial y modalidad de gestión. ....	174
<b>3.1.4. Texto Refundido de la Zona de Ordenanza nº 1 "Bungalow" del Plan Especial. ....</b>	<b>175</b>
<b>VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>177</b>
<b>VOLUMEN 3. PLANOS REFUNDIDOS .....</b>	<b>184</b>
<b>VOLUMEN 4. ANEXOS DOCUMENTACION NORMATIVA .....</b>	<b>187</b>
<b>BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>192</b>
<b>4.1. Objeto y ámbito de la Modificación. ....</b>	<b>193</b>
<b>4.2. Justificación de la propuesta de Modificación Puntual .....</b>	<b>193</b>
<b>4.3. Alcance de la Documentación Modificada.....</b>	<b>194</b>
<b>4.4. Suspensión cautelar de actos de uso del suelo, edificación y ejecución. ....</b>	<b>195</b>
<b>4.5. Planos del Resumen Ejecutivo.....</b>	<b>195</b>

## BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

## VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.1. Objetivo

El objetivo de la presente modificación puntual nº 4 del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas – Eurovillas" es fundamentar adecuadamente la incorporación del "Uso Escolar" como uso "Permitido" de las parcelas 45, 46, 94 y 119 de la Zona 1 – Zona de Bungalows de dicho Plan.

Con la incorporación de dicho uso como "Permitido" se pretende subsanar parcialmente el déficit de suelo destinado a uso escolar dentro del ámbito desde el planeamiento originario, posibilitando con ello la ampliación de la superficie de las actuales instalaciones del Colegio Internacional Eurovillas (CIE), existente desde 1972 en el ámbito, al objeto de que se puedan impartir sobre dichas parcelas Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta ya con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid que se acompaña como **ANEXO Nº 1 de la Documentación Informativa**.

La alteración de la determinación o parámetro del "escolar" como uso permitido para cuatro parcelas en el Plan Especial, constituye una Modificación Puntual de dicho Plan, en cuanto los supuestos de revisión del planeamiento residen en "la completa reconsideración de la ordenación", conforme a lo dispuesto en los artículos 68.5 y 69.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001).

Asimismo, la modificación de este parámetro se realiza conforme al régimen previsto en los artículos 67 y siguientes de la LSCM 9/2001 y, en concreto, en cuanto a lo dispuesto en el artículo 69 de la LSCM 9/2001 -que regula específicamente la "modificación de los Planes de Ordenación urbanística"- y el citado art. 67 que prevé las "disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación".

No requiriendo, en aplicación de la legislación urbanística autonómica, un incremento de las reservas dotacionales en cuanto no constituye ninguno de los supuestos que deben conllevar dicho incremento dotacional, conforme a la previsión contenida en el referido artículo 67 de la LSCM 9/2001.

Por otra parte, la presente modificación puntual del Plan Especial, conforme a la vigente legislación estatal de suelo, se puede considerar una "**actuación de dotación**", ya que, conlleva la alteración del parámetro correspondiente al uso asignado, por lo que puede entenderse que le resulta de aplicación el apartado relativo a "*nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización*" (art. 7.1.b del 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 (en adelante TRLSRU 7/2015), correspondiéndole, en este caso, los deberes relativos a las actuaciones de transformación urbanística regulados en el art. 18.2 del TRLSRU 7/2015, asimismo, le resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 19. bis de la LSCM 9/2001 y demás preceptos concordantes.

El alcance y justificación de las modificaciones introducidas se detallan pormenorizadamente en la Memoria Justificativa de la Propuesta de Ordenación del presente documento, como se referirá en el apartado 2.1.3. del Bloque II.

### 1.1.2. Antecedentes urbanísticos del "Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas – Eurovillas"

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 aprobó por la Comunidad de Madrid, la Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, referente al régimen de usos

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

Con fecha **28 de marzo 2019** se aprobó por la Comunidad de Madrid, la Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial, en grado de Plan Parcial, referente al régimen de usos permitidos en la zona de ordenanza de bungalow, permitiendo el uso escolar de los bungalow números: 85, 86, 92, 95, y 96.

Con fecha **1 de julio de 2022**, el Ayuntamiento Pleno de Nuevo Baztán aprobó llevar a cabo la recepción de la urbanización del ámbito de la Urbanización Eurovillas incluida en su término municipal en la que están incluidas las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual.

### 1.1.3. Información sobre el ámbito de la Modificación

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas-bungalows, números 45, 46, 94 y 119, reguladas por las normas de la Zona 1 – Zona de Bungalow del Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas- Eurovillas".

#### 1.1.3.1. Encuadre territorial

El total ámbito del Plan Especial se trata de un suelo en situación básica de suelo urbanizado (TRLSTRU 7/2015), y su clase y categoría corresponde con suelo urbano consolidado (LSCM 9/2001). La recepción de la urbanización en el ámbito de las parcelas en el término municipal de Nuevo Baztán, como ya se ha expresado, se llevó a cabo por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de dicho municipio de fecha 1 de julio de 2022. Las parcelas-bungalows (números 45, 46, 94 y 119) objeto de la presente modificación puntual se encuentran ubicadas dentro del ámbito del Plan Especial, siéndoles de aplicación la Ordenanza Zona 1, con el uso característico "Residencial".

#### 1.1.3.2. Estructura de la propiedad

La titularidad de las parcelas afectadas por la presente Modificación corresponde: Respecto a los **bungalows número 45 y 46**, al promotor de la presente Modificación el **Colegio Internacional Eurovillas, S.L.**, sociedad, con domicilio social en la calle Posada de Castilla, Bungalow 107 de Nuevo Baztán (28514-Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con el número M-73169, al Tomo 4005, Libro 130, Folio 34, con C.I.F. B-28477859.

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

Y, en cuanto a los **bungalows 94 y 119**, a **Ciudarganda, S.L.**, sociedad con domicilio social en Ronda Hispanoamericana nº 239 de Nuevo Baztán (28514-Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 15625, folio 135, hoja M-263129.

Estos dos últimos bungalows se encuentran arrendados al **Colegio Internacional Eurovillas, S.L.**

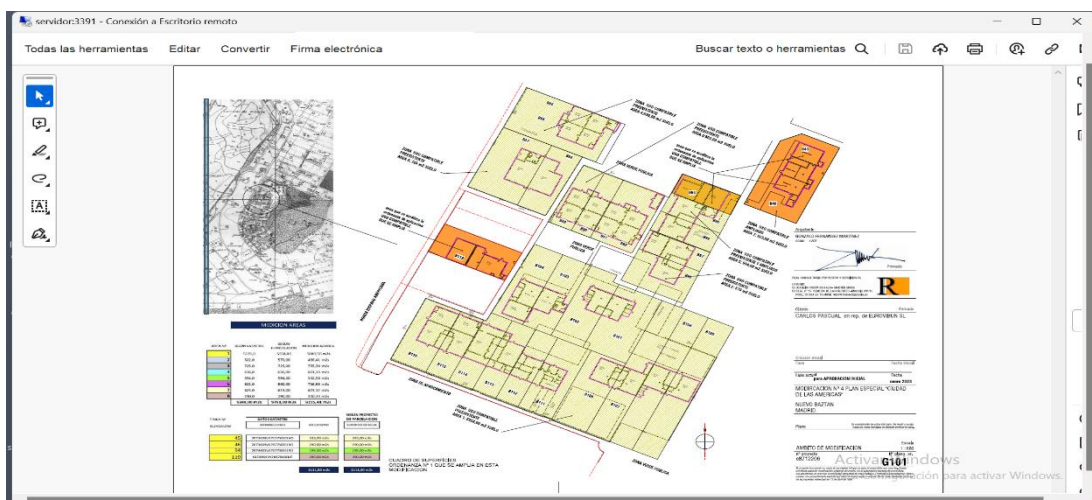
Según se acredita todo ello con los Anexos siguientes de la presente Documentación Informativa:

**ANEXO Nº 2 de la Documentación Informativa:** Las Notas informativas registrales de las fincas objeto de la presente modificación;

**Plano INFO 08,** Los planos y definición de las parcelas reseñadas del proyecto de parcelación tramitado en la operación jurídica complementaria y aprobado definitivamente por el pleno Municipal de Nuevo Baztán de 12 de marzo de 1999;

**Plano INFO 09,** las Fichas de las Parcelas del Catastro Parcelario objeto de la presente Modificación.

En el plano que se incluye a continuación se recoge la localización exacta de cada una de las cuatro parcelas-bungalows objeto de la presente modificación destacadas en color naranja, numeradas como 45, 46, 94 y 119.



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

A continuación, se relacionan la totalidad de las parcelas-bungalows, a las que, fruto de las modificaciones puntuales antes relacionadas, dentro de los usos "permitidos" se ha incluido el "Escolar". Las cuatro parcelas-bungalows objeto de la Modificación Propuesta, (números 45, 46, 94 y 119), se incluyen resaltadas en color amarillo.

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

(NUEVO BAZTÁN - VILLAR DEL OLMO), MADRID

ESTADO JURIDICO ZONA DE COLEGIO EUROVILLAS							
FINCA Nº	DATOS REGISTRO PROPIEDAD					DATOS CATASTRO	
BUNGALOW	PROPIEDAD	FINCA Nº	TOMO	LIBRO	FOLIO	REFERENCIA FINCA	
1	45	COLEG INT EUROVILLAS	7508	4005	130	34	7073608VK7677S0001AO
2	46	COLEG INT EUROVILLAS	7509	3984	127	70	7073609VK7677S0001BO
3	85	EUROVIBUN SL	7447	3729	99	52	6974704VK7667S0001FT
4	86	EUROVIBUN SL	7448	3729	99	55	6974705VK7667S0001MT
5	87	EUROVIBUN SL	7449	3729	99	58	6973502VK7667S0001YT
6	88	EUROVIBUN SL	7450	3729	99	61	6973503VK7667S0001GT
7	89	EUROVIBUN SL	7451	3729	99	64	6973602VK7677S0001PO
8	90	EUROVIBUN SL	7452	3729	99	67	6973603VK7677S0001LO
9	91	EUROVIBUN SL	7453	3729	99	70	6973604VK7677S0001TO
10	92	CIUDARGANDA, S.L.	7454	3729	99	73	6973605VK7677S0001FO
11	94	CIUDARGANDA, S.L.	7456	3729	99	80	7074405VK7677S0001RO
12	95	CIUDARGANDA, S.L.	7457	3729	99	82	7074406VK7677S0001DO
13	96	EUROVIBUN SL	7458	3729	99	87	7074407VK7677S0001XO
14	97	EUROVIBUN SL	7459	3729	99	88	7074408VK7677S0001IO
15	98	EUROVIBUN SL	7460	3729	99	81	7074409VK7677S0001JO
16	101	EUROVIBUN SL	7461	3729	99	94	7073203VK7677S0001LO
17	102	EUROVIBUN SL	7462	3729	99	97	7073202VK7677S0001PO
18	103	EUROVIBUN SL	7463	3729	99	100	6973703VK7667S0001MT
19	104	EUROVIBUN SL	7464	3729	99	103	6973702VK7667S0001FT
20	105	EUROVIBUN SL	7465	3729	99	106	7072305VK7677S0001DO
21	106	EUROVIBUN SL	7466	3729	99	109	7072304VK7677S0001RO
22	107	EUROVIBUN SL	7467	3729	99	112	7072303VK7677S0001KO
23	108	EUROVIBUN SL	7468	3729	99	115	7072302VK7677S0001OO
24	111	EUROVIBUN SL	7470	3729	99	121	6973807VK7667S0001JT
25	112	EUROVIBUN SL	7471	3729	99	124	6973806VK7667S0001IT
26	113	EUROVIBUN SL	7472	3729	99	127	6973805VK7667S0001XT
27	114	EUROVIBUN SL	7473	3729	99	130	6973804VK7667S0001DT
28	115	EUROVIBUN SL	7474	3729	99	133	6973803VK7667S0001RT
29	116	EUROVIBUN SL	7475	3729	99	136	6973802VK7667S0001KT
30	119	CIUDARGANDA, S.L.	7478	4043	135	171	6373904VK7667S0001JT

### 1.1.3.3. Determinaciones del planeamiento vigente

Como se ha expuesto detalladamente en el epígrafe 1.1.2. las parcelas-bungalows (números 45, 46, 94 y 119 de la Zona de Ordenanza nº 1 "Bungalow") objeto de la presente modificación se encuentran reguladas por el Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas- Eurovillas, en concreto, les resulta de aplicación la Ordenanza Zona 1 "Bungalow", que, en cuanto a los usos, dispone lo siguiente:

Ámbito de Aplicación: El señalado en el plano de ordenación y usos y en el de ordenanzas.

Nº máximo de viviendas: 143

Superficie máxima edificable para la zona: 9.634 m<sup>2</sup>

Residencial ..... 9.305 m<sup>2</sup>

Espacios libres privados ..... 328 m<sup>2</sup>

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

("...")

Usos permitidos:

Residencial, en vivienda unifamiliar

Escolar, sólo en los bungalow números 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, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> 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.

("...")

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

Se acompaña como **ANEXO Nº 3 de la Documentación Informativa** copia de la Ordenanza Zona 1 "Bungalow" vigente del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas- Eurovillas.

## VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

### 1.2.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas – Eurovillas", aprobado en el año 1968, en el que están ubicadas las parcelas/bungalows objeto de la presente modificación (**45, 46, 94 y 119**), cuenta con un número de viviendas de 3.800 sobre una superficie total de 602,69 hectáreas, repartidas entre los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, el suelo destinado a dotaciones docentes es únicamente de **15.420 m<sup>2</sup>**.

Al respecto, la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, vigente al momento de la aprobación del referido Plan Especial en grado de Plan Parcial "Ciudad de las Américas – Eurovillas", no contenía disposición alguna relativa a la cuantía de usos dotacionales docente para dichos planes, incumpliendo dicho Plan los estándares mínimos establecidos por la legislación posterior, en concreto por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que para suelos residenciales de nueva creación, en supuestos como el presente, fija como dotaciones docentes mínimas las siguientes::

Preescolar: 2 m<sup>2</sup>/viv.

Primaria: 10 m<sup>2</sup>/viv.

Secundaria: 4 m<sup>2</sup>/viv.

Estándares que deberían haber supuesto unas dotaciones docentes mínimas de **60.800 m<sup>2</sup>** de suelo.

La referida situación de precariedad de dotaciones escolares sería mayor si el estudio comparativo lo establecemos con la normativa urbanística 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, (modificado por la ley 11/22 de 21 de diciembre, medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la admón. de la Comunidad de Madrid) en su art. 7 Capítulo II Régimen Urbanístico del suelo, 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 m<sup>2</sup> por

cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, los metros cuadrados de cesión para equipamientos y servicios públicos que no sean espacios libres públicos debería ser de **91.200 m<sup>2</sup>**.

Por su parte, los **25.360 m<sup>2</sup>** dotacionales actualmente existentes imparten enseñanza infantil primaria, secundaria y bachillerato, repartidos de la siguiente forma:

Colegio Público Juan de Goyeneche 10.800 m<sup>2</sup>, que imparte enseñanza infantil y primaria con una capacidad de 450 alumnos.

Colegio privado concertado "Eurovillas" 8.600 m<sup>2</sup>, que imparte enseñanza infantil y primaria y secundaria y bachillerato, estructurados de la siguiente forma:

ENSEÑANZA INFANTIL: 132 alumnos

ENSEÑANZA PRIMARIA: 302 alumnos

ENSEÑANZA SECUNDARIA: 220 alumnos

ENSEÑANZA BACHILLERATO: 52 alumnos

Total: 706 alumnos en este curso 2022-2023

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 el municipio de Nuevo Baztán, donde no existe otro centro escolar, e igual situación se da 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 1.206 habitantes entre los 0 a los 18 años en Nuevo Baztán y de 413 habitantes en edad escolar de hasta los 18 años en Villar del Olmo, según información del censo de 2022, la consecuencia lógica de este déficit dotacional ha supuesto 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.

Los referidos grandes déficits de dotaciones educativas se han venido paliando mediante la aprobación sucesiva de modificaciones puntuales del Plan Especial, de tal manera que la aprobación de la Modificación nº 1 del Plan Especial de la Urbanización "Eurovillas" de marzo de 1988, promovido por el Colegio Internacional Eurovillas (en adelante CIE), ya 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 bungalow en que dicho uso ya preexistía, concretamente, en los bungalow nos. 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 reiteró el procedimiento para subsanar el déficit de uso dotacional educativo incorporando como uso permitido 8 unidades escolares (Bungalow) 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.

Con la aprobación de la modificación nº 3 se volvieron a incorporar 5 unidades escolares (Bungalow) como "uso permitido" que han estado funcionando a pleno rendimiento.

En consecuencia, la situación actual, es que existen un total de 26 bungalow recogidos en diferentes modificaciones, sobre los que al uso característico de Residencial se ha incorporado como permitido el "Escolar".

## **1.2.2. DIAGNÓSTICO Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.**

### **1.2.2.1. Diagnóstico**

Del proceso de análisis de los antecedentes expuestos anteriormente, que se atienen a la más estricta realidad, se puede concluir con un diagnóstico claro de la situación expuesta que evidencia que las sucesivas modificaciones no han subsanado la insuficiente dotación escolar, de la zona, pues las carencias no solo son del ámbito del Plan Especial, sino que se extienden a los municipios de Nuevo Baztán y Villar del Olmo. evidencia la clamorosa necesidad de incrementar el "Uso Escolar" en el Plan Especial.

### **1.2.2.2. Estudio de Alternativas**

**Alternativa 0: Situación Actual.**

Dentro del estudio de alternativas se debe analizar en primer lugar el mantenimiento de la ordenación actual sobre las cuatro parcelas-bungalows objeto de la modificación.

Esto supone que las parcelas-bungalows 45, 46, 94 y 119, no podrán ser utilizadas como uso "permitido" para la implantación del uso "Escolar", y, por tanto, no podrán albergar las mismas, la ampliación del actual Colegio Internacional Eurovillas (CIE), destinadas a Bachillerato en las modalidades de Ciencias y Humanidades y Ciencias Sociales, para lo que cuenta ya con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Con esta Alternativa se mantendría la insuficiencia o déficit de uso escolar en el ámbito del Plan Especial, teniendo los estudiantes que emigrar a otros municipios para realizar sus estudios de Bachillerato en las modalidades de Ciencias, Humanidades, y Ciencias Sociales.

#### **Alternativa 1: Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial.**

La Alternativa 1 es la redacción de una modificación puntual del Plan Especial, la presente nº 4, que haga posible la introducción en las citadas parcelas de los usos "permitidos" que se encuentran incluido en otras 26 parcelas-bungalows de la misma Zona de Ordenanza 1, y con ello mejorar la ratio de uso educativo en el ámbito atendiendo a la demanda vecinal de la Urbanización.

La justificación de este cambio ha quedado justificada en el epígrafe anterior 2.1. de este documento, y con ello se consigue posibilitar destinar las parcelas de referencia a un uso perfectamente adecuado a su entorno y características, el "Escolar".

#### **Selección de alternativa más adecuada.**

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto, se considera que la alternativa más adecuada, en cumplimiento del artículo 3 del TRLSRU 7/2015, es la **Alternativa 1**.