

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

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. Carlos Pascual de las Heras**, con DNI. núm.- 16.218.878Z, 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 José Luis Martínez Gil Vich, 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:

Gonzalo Fernández Martínez, arquitecto, con domicilio profesión en la calle Joaquín Costa, 53, 28002 de Madrid y con DNI núm.- 01490277S, y nº de colegiado en COAM. nº 4.807, y **José Luis Jaraba Pérez**, abogado-urbanista, con domicilio profesional en la calle Príncipe de Vergara, 211, 28002 de Madrid con DNI núm.- 50691607K, 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.

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.

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.

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:

"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.

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 **Coeficientes 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 correspondería a la comunidad.

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.

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.

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

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.

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).

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.

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.

- 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.

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.

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.

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.

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.