

[DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA]

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4 DEL PLAN ESPECIAL "CIUDAD DE LAS AMÉRICAS - EUROVILLAS

NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO

ENERO 2023

C23001

PROMOTORES

COLEGIO INTERNACIONAL EUROVILLAS S.L.

REDACTORES

INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE S.L.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4
DEL PLAN ESPECIAL
“CIUDAD DE LAS AMÉRICAS – EUROVILLAS”
NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO
(MADRID)



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>	16
3.4	<i>Medio Biótico</i>	16
3.5	<i>Espacios de interés ambiental y cultural.....</i>	19
3.6	<i>Niveles sonoros</i>	21
4	Descripción del plan y estudio de alternativas	22
4.1	<i>Descripción del plan</i>	22
4.2	<i>Estudio de alternativas.....</i>	22
4.3	<i>Descripción de la modificación propuesta</i>	25
4.4	<i>Descripción de superficies</i>	26
4.5	<i>Infraestructuras y servicios</i>	27
5	Identificación y medidas correctoras	28
5.1	<i>Identificación de impactos</i>	28
5.2	<i>Análisis de impactos y propuesta de medidas correctoras</i>	31
6	Programa de vigilancia ambiental.....	33
6.1	<i>Introducción</i>	33
6.2	<i>Responsabilidad del seguimiento y control.....</i>	33
6.3	<i>Metodología de vigilancia.....</i>	33
6.4	<i>Desarrollo del P.V.A.....</i>	34
6.5	<i>Informes del P.V.A.....</i>	34
7	Planos.....	35

1 EQUIPO REDACTOR

1.1 Promotor

Se redacta el presente documento a petición de:





- **COLEGIO INTERNACIONAL EUROVILLAS**

Nuevo Baztán (Madrid)

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

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

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA – Modificación puntual nº 4 Plan Especial
Ciudad de las Américas-Eurovillas**

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

1.2 Equipo redactor

Los redactores de la Modificación Puntual son:

REDACTOR: GONZALO FERNANDEZ MARTINEZ

Arquitecto

C/ Joaquín Costa, 53.

28002 Madrid

D. Gonzalo Fernández Martínez. Arquitecto. Colegiado COAM 4.807

D. Antonio Varela Romero. Arquitecto. Colegiado COAM 13.826

El autor de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es:

Empresa: Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.L.

Domicilio: C/ Alberto Bosch 9, 28014 Madrid

C.I.F.: B-80251168

Redactor: Fernando González García

Titulación: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Máster en ordenación del Territorio y Urbanismo

Redactor: Claudia Lloret Encinas

Titulación: Ingeniero del Medio Natural

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 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.

- Con fecha 28 de marzo 2019 se aprueba por la Comunidad de Madrid, la Modificación Puntual nº3 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

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.

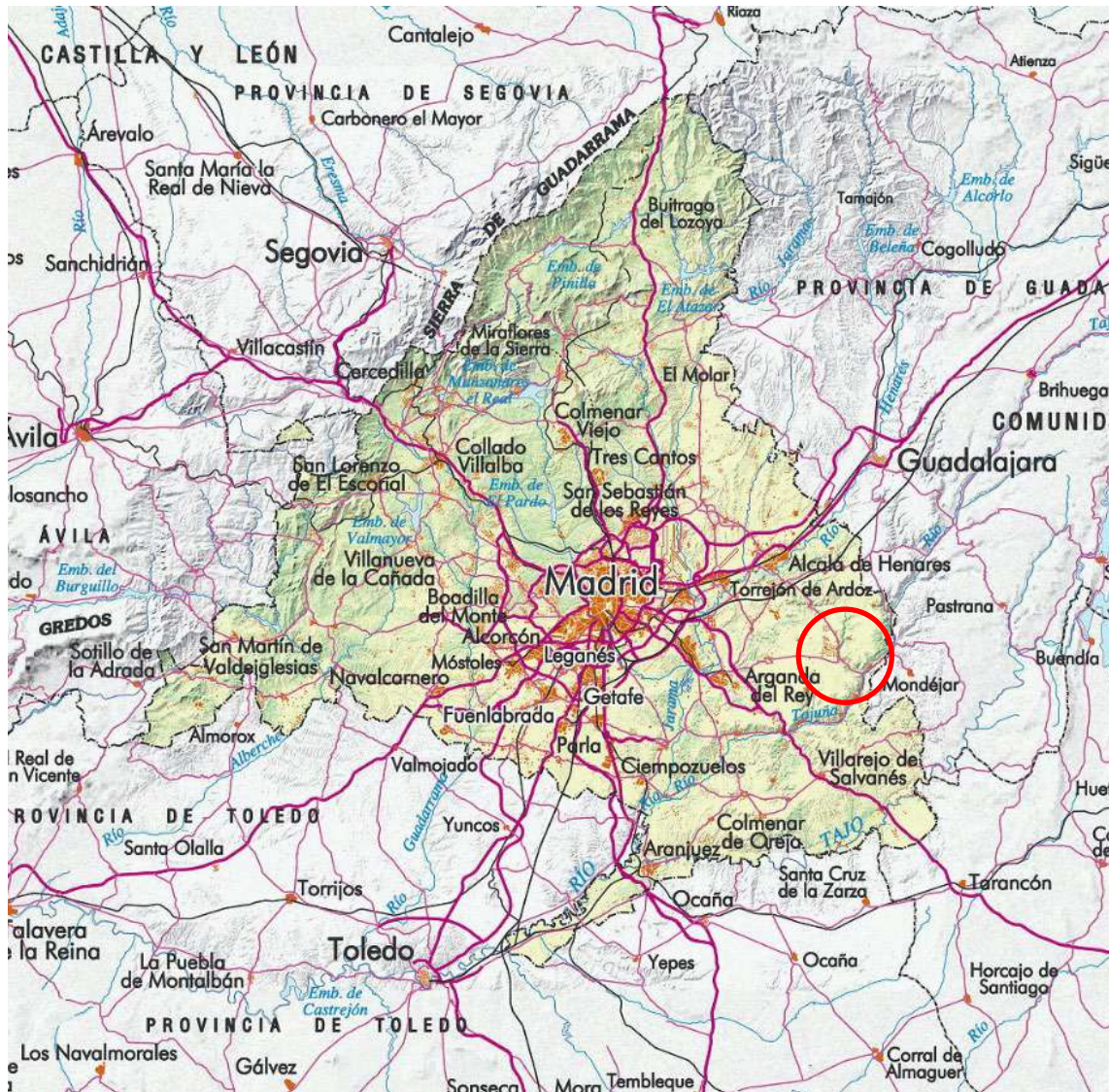


Ilustración 1 Zona de estudio (rojo)

Los terrenos en los que se localiza el Colegio Internacional Eurovillas se localizan en 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

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

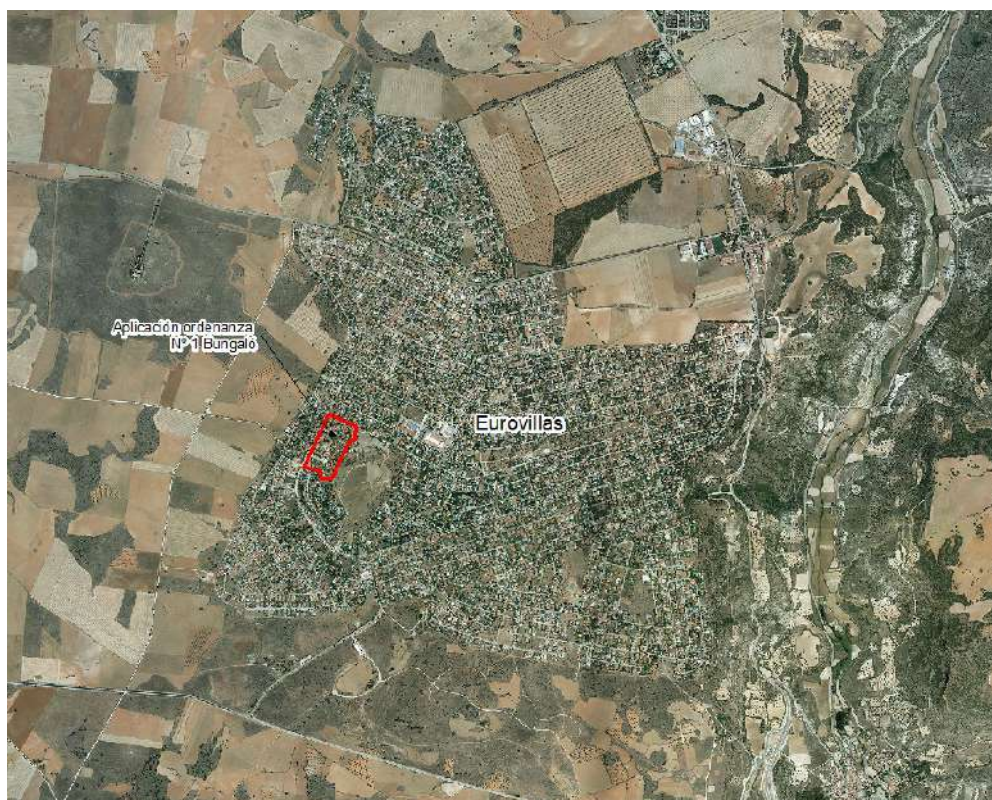


Ilustración 2 Ámbito del PE.



Ilustración 3 Zona de aplicación ordenanza Nº 4 sobre ortofoto.

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 termo – pluviométrica 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, 6 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:

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

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:

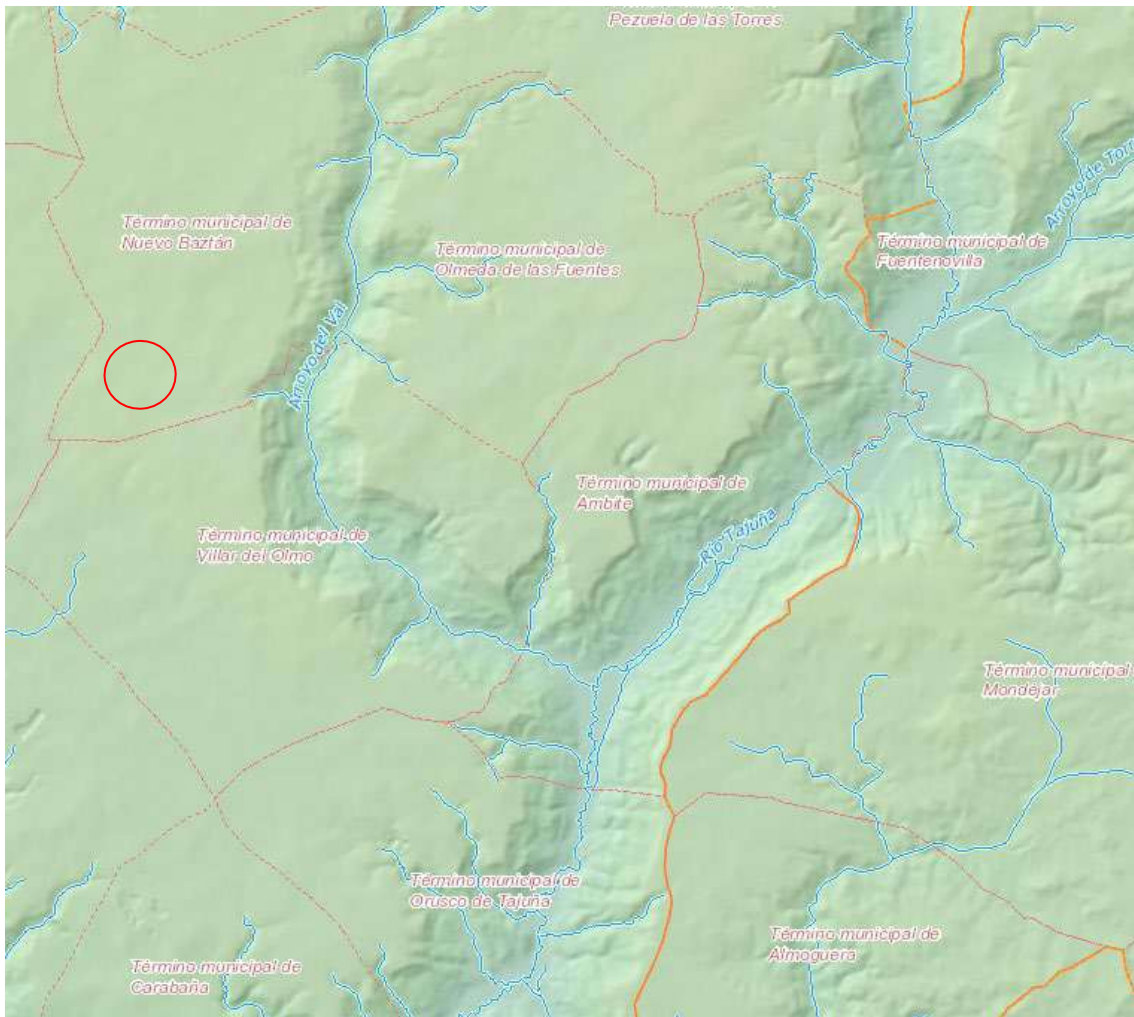


Ilustración 4 Cauces presentes en el entorno.

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:

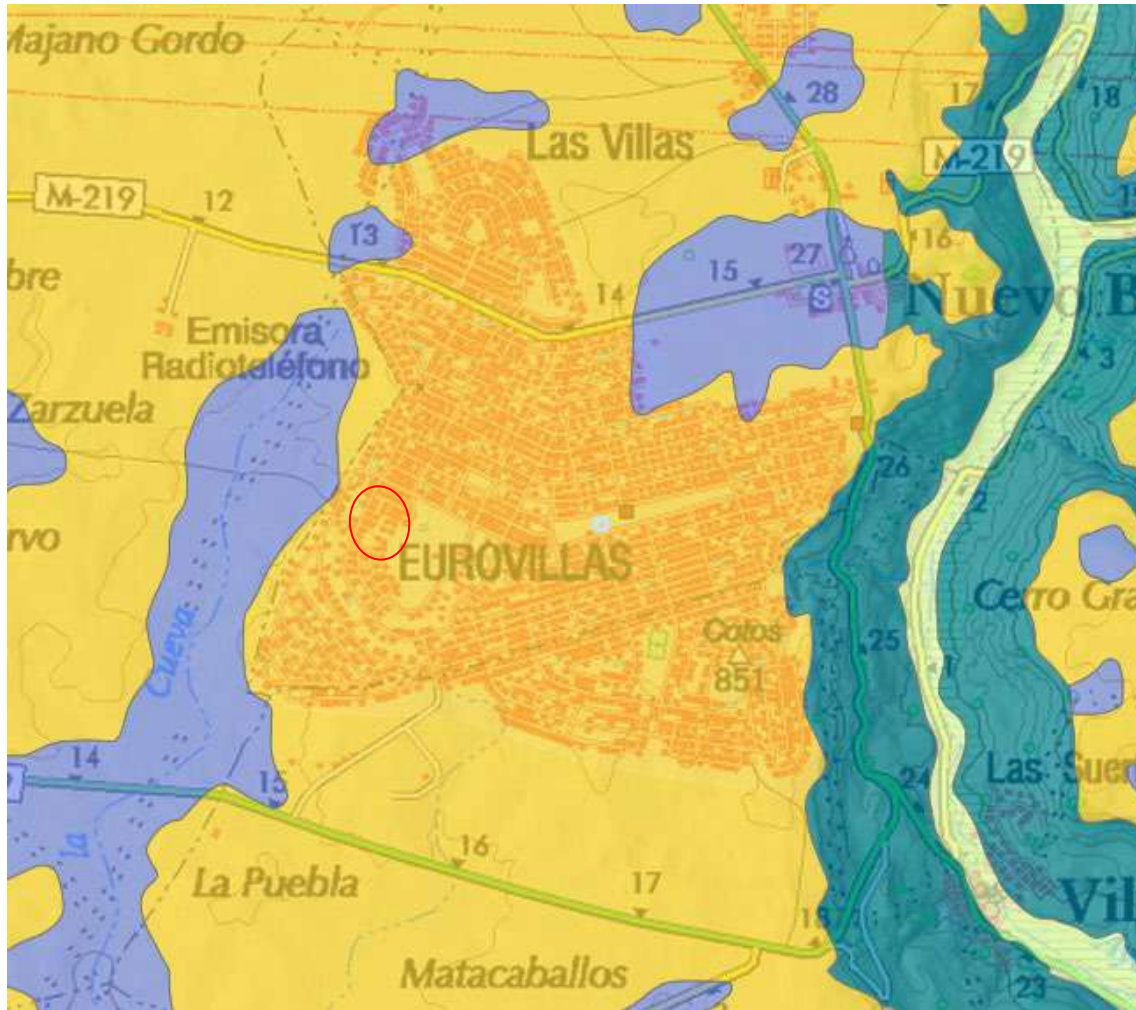


Ilustración 6 Mapa Fisiográfico 1:50.000. Fuente: Comunidad de Madrid.



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 2.420 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 artesas 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.

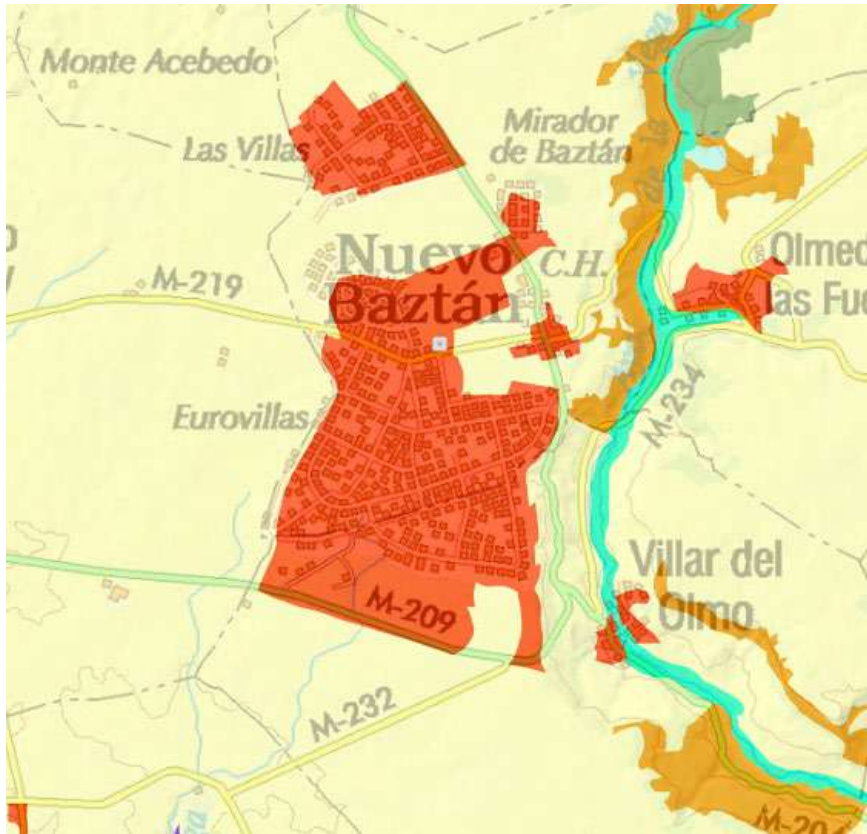


Ilustración 10 Ecosistemas. Fuente Comunidad de Madrid

La fauna presente en el entorno es la característica de zonas periurbanas y agrícolas. La parcela se encuentra dentro de la tesela 30TVK76 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 capirotada, 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

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, enebro, 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.

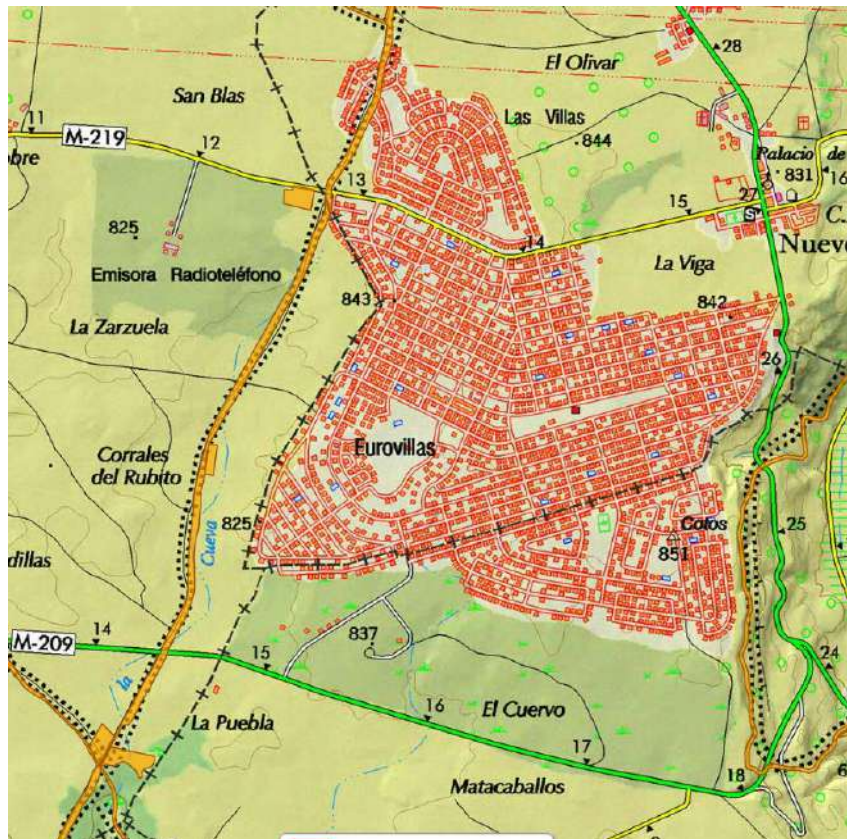


Ilustración 12 Vías pecuarias. Fuente Comunidad de Madrid.

3.6 Niveles sonoros

Con fecha 27 de febrero de 2019, se elaboró un estudio de ruidos para la Modificación Puntual nº3 del Plan Especial.

En este estudio se concluyó que “Los resultados obtenidos muestran que los niveles de ruido en los periodos día, tarde y noche no superan los límites establecidos, por lo que los usos propuestos son acústicamente compatibles con los niveles de ruido modelizados y no se considera necesario establecer medidas correctoras”.

La Modificación nº4 no va a modificar sustancialmente el tráfico de la zona ni por tanto sus niveles sonoros. Por otra parte, las fuentes de emisión acústica que afectan al ámbito no han variado notablemente desde la fecha del estudio a la actualidad.

Por estos motivos se considera que las conclusiones del estudio acústico de 2019 son aplicables a la situación planteada por la presente modificación y que no existe por tanto problemática en el ámbito respecto a los niveles sonoros.

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

4.1 Descripción del plan

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

Este expediente tiene por objeto la ampliación del Colegio Internacional Eurovillas (CIE) existente desde 1972, en las parcelas números, 45-46-94 Y119 de la Urbanización Eurovillas, al objeto que puedan impartir BACHILLERATO EN LAS MODALIDADES DE CIENCIAS Y HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES, para lo que cuenta con las correspondientes autorizaciones de la Consejería de Educación que se presentan en anexo.

En este sentido, se pretende adecuar la realidad actual del funcionamiento del CIE a la normativa urbanística vigente para el término municipal

En la actualidad y después de la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 3, referente al régimen de usos permitidos en la zona de ordenanza de bungalós, las instalaciones del Colegio Internacional Eurovillas, ocupan los bungalós números 85, 86, 91, 92, 95, 96, 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.

4.2 Estudio de alternativas

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 mediante la ocupación de los bungalow números 45, 46, 94 y 119, 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 existentes, tal y como se expone a continuación:

Esta Modificación Puntual nº 4, 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. El desarrollo de la actividad en los 4 bungalow mencionados anteriormente está autorizado por La Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Subdirección general de Enseñanza primaria y concertada por orden 567/2019 de 20 de febrero.

La aprobación de la Modificación nº 1 del Plan Especial de la Urbanización “Eurovillas” en marzo de 1988, 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 otorgó carta de naturaleza a un total de 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 otorgó carta de naturaleza a un total de 5 unidades escolares (Bungalow) que han estado funcionando a pleno rendimiento.

En consecuencia, en la situación regulada actual, es que existen un total de 26 bungalow recogidos en diferentes modificaciones

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.

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 C. 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 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 enseñanza infantil primaria, secundaria y bachillerato, 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” 8600 m², 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 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 1.206 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 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 bungalow 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 30 unidades escolares construidas (Bungalow) todas ellas reconocidas por la Consejería de Educación desde el año 2019 como centro de DOBLE LINEA, pero con 4 unidades del total de esas 30 unidades, que deben ser recogidas en el planeamiento como “uso permitido”, dentro de la ordenanza: Zona 1 Zona de Bungalow.

En consecuencia, es conveniente su regularización dada la actividad de que se trata, siendo oportuna tal modificación en el momento actual dada la trascendencia que tiene ante los organismos competentes en materia de licencias, permisos y apertura.

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 45,46,94 y 119 de la Urbanización Eurovillas, para que pueda impartir Bachillerato en la modalidad 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.

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 Bungalow”, cuyo uso característico es el residencial y cuyos usos permitidos son: (según texto aprobado definitivamente el 28 de marzo 2019)

Usos permitidos:

- Residencial, en vivienda unifamiliar
- Escolar, sólo en los bungalow 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.
- 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 bungalow número 45, 46, 94, 119, con lo que la redacción de este punto quedaría de la siguiente manera:

Usos Permitidos (Modificación):

- Residencial en vivienda unifamiliar
- Escolar, sólo en los bungalow número 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.
- 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.

Cerramientos: sobre la superficie verde privada resultante de la ordenación se podrá ejecutar elementos de cerramiento no vegetales hasta una altura Max 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 cumbre.

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.

5 IDENTIFICACIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS

5.1 Identificación de impactos

A continuación, se realiza un 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** Hábitats de interés

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

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.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÉGICA SIMPLIFICADA – Modificación puntual nº 4 Plan Especial
Ciudad de las Américas-Eurovillas

			<i>C. FUNCIONAMIENTO</i>		
			<i>C1</i>	<i>C2</i>	<i>C3</i>
			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	Destrucción 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			

5.2 Análisis de impactos y propuesta de medidas correctoras

De los impactos detectados, se realiza un breve análisis.

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 ayudarán 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.

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.

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.
- 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.

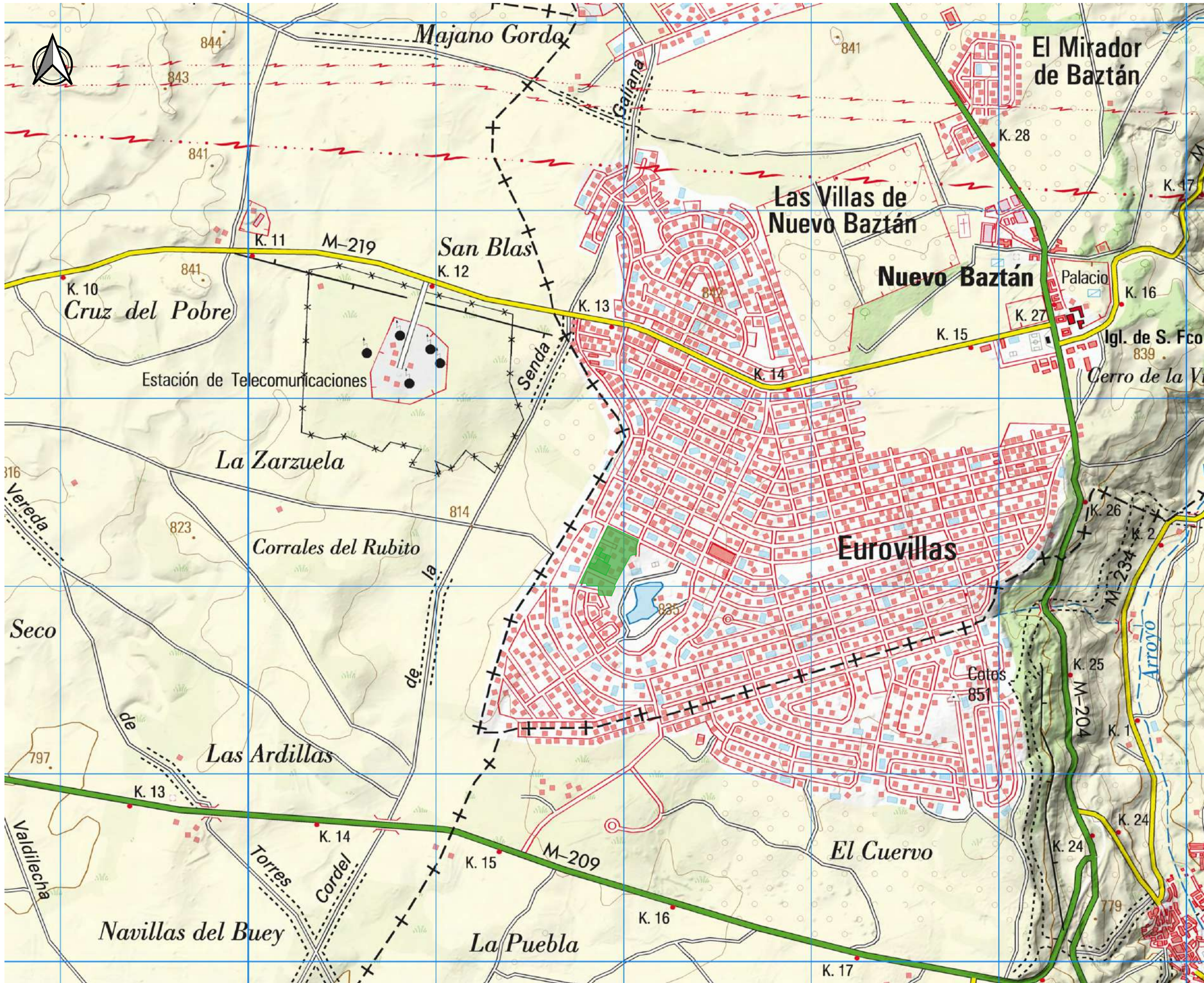
Durante los tres años siguientes se emitirán informes semestrales.

7 PLANOS

PL-01 Localización

PL-02 Ortofoto

PL-03 Zonas y superficies



LEYENDA

- Ámbito PE
- MTN HOJA 0560



Empresa redactora:
IYCMA
INFRAESTRUCTURAS,
 COOPERACIÓN
 Y MEDIO AMBIENTE S.L.

Título del Proyecto:
Modificación puntual nº 4 Plan Especial Ciudad de las Américas-Eurovillas

El ICCP Autor:
 Fernando González García



Escala:
 1:20.000
 Fecha:
 Feb 2023

Nº Plano:
 01
 Nº Hoja:
 1/1

Nombre del plano:
EAES - LOCALIZACIÓN



LEYENDA

-  Ámbito PE
 -  Parcelas Afectadas
- PNOA MÁXIMA ACTUALIDAD



MEDICION AREAS

AREA Nº	SEGÚN CATASTRO	SEGÚN P. PARCELACION	MEDICION GRAFICA
1	5176,0	5558,00	5089,56 m ² s
2	502,0	570,00	496,41 m ² s
3	725,0	725,00	755,30 m ² s
4	636,0	636,00	601,13 m ² s
5	594,0	594,00	532,58 m ² s
6	802,0	802,00	766,98 m ² s
7	623,0	623,00	623,12 m ² s
8	290,0	290,00	350,33 m ² s
	9348,00 m²s	9798,00 m²s	9215,41 m²s

FINCA Nº	DATOS CATASTRO		SEGÚN PROYECTO DE PARCELACION
	REFERENCIA FINCA	M ² CATASTRO	
BUNGALOW			SUPERFICIE DE SOLAR
45	7073608VK767750001AQ	333,00 m ² s	333,00 m ² s
46	7073609VK767750001BO	290,00 m ² s	290,00 m ² s
94	7074405VK767750001RO	198,00 m ² s	198,00 m ² s
119	6373804VK766750001LT	290,00 m ² s	290,00 m ² s
		1111,00 m²s	1111,00 m²s

CUADRO DE SUPERFICIES ORDENANZA Nº 1 QUE SE AMPLIA EN ESTA MODIFICACION