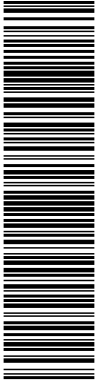


DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> <b>Página 1 de 10</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



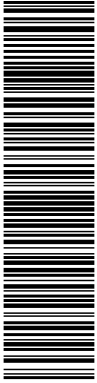
AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

## Modificación del régimen de conservación de la Urbanización Los Satélites establecido en el Plan Parcial del Sector PP.1-2 “Los Satélites”

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> <b>Página 2 de 10</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08

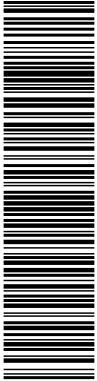


AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

- 1.- Antecedentes**
- 2.- Objeto**
- 3.- Justificación**
- 4.- Descripción de la documentación modificada**
- 5.- Informe de Sostenibilidad Económica**

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificación</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 3 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

## 1.- Antecedentes

### 1.1.- Convenios Urbanísticos y aprobación del planeamiento.

La génesis del sector de suelo urbanizable “Los Satélites” hay que situarla en el convenio urbanístico de planeamiento, celebrado el 14 de noviembre de 1996, suscrito entre el Ayuntamiento de Majadahonda y la entidad LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A., ésta última en tanto propietaria (y representante del resto de propietarios) de los terrenos del denominado sector Bonanza. En dicho convenio el Ayuntamiento se compromete a clasificar dichos terrenos como suelo urbanizable en la revisión del futuro Plan General, a cambio de una cesión del 25% del aprovechamiento lucrativo que percibirá el Ayuntamiento de Majadahonda. Dicho convenio fue aprobado por el pleno municipal de 10 de diciembre de 1996.

En la estipulación sexta de dicho convenio se recoge lo siguiente:

*“La obligación de conservar la urbanización corresponderá a los propietarios de las fincas aportadas a la actuación urbanística, quienes transmitirán esta obligación a los compradores de las fincas resultantes.*

*A tal fin, antes de la recepción de las obras de urbanización deberá haberse constituido la correspondiente Entidad Urbanística colaboradora de conservación.”*

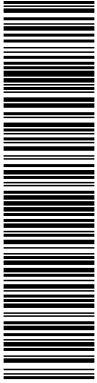
El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de enero de 1998, acuerdo publicado en el BOCM nº 43 de fecha 20 de febrero de 1998. Los terrenos objeto de dicho convenio quedaron integrados en el Área de Desarrollo nº 17 “Los Satélites”, del suelo urbanizable. La ficha de dicho área preveía el sistema de actuación por cooperación e iniciativa de planeamiento privada, señalando entre sus observaciones que la ejecución se desarrollaría según el convenio suscrito.

Con posterioridad se suscribe convenio urbanístico de fecha 2 de diciembre de 1999 entre el Ayuntamiento de Majadahonda y la entidad LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A., (en adelante LEVITT) en relación con el previo convenio del sector Bonanza ya referido, dado que tal como señala este convenio, el Plan General, definitivamente aprobado ha establecido para dicho sector, al que ha denominado Los Satélites, una ordenación diferente.

Refieren el convenio al ámbito del sector PP.1-2 “Los Satélites”, señalando que se mantienen los pactos de las cláusulas tercera y sexta del convenio aprobado el 10 de diciembre de 1996. El convenio fue ratificado por el pleno municipal de 28 de marzo de 2000.

Con fecha 24 de abril de 2001, el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Plan Parcial correspondiente al Sector PP 1-2 “Los Satélites” del citado Área de desarrollo, el cual consta de dos unidades de ejecución; la unidad de ejecución nº 1, de la que se ocupa el presente documento, es la de mayor extensión y de uso residencial, mientras que la unidad de ejecución nº 2, es una

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 4 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

**ÁREA DE DESARROLLO URBANO**

pequeña unidad destinada a la instalación de una gasolinera. Las ordenanzas del citado Plan Parcial fueron publicadas en el suplemento del BOCM nº 25, de 30 de enero de 2002.

El Plan Parcial recoge como anexo el convenio del año 1999.

Dicho Plan Parcial recibió una modificación puntual motivada por la afección sobrevenida por la modificación derivada del desdoblamiento de la carretera y la afección a la vía pecuaria “Vereda de San Antón”, modificación aprobada por el Pleno municipal de 24 de marzo de 2010. Ordenanzas publicadas en el BOCM de 13 de junio de 2017. Sin incidencia en la definición del Proyecto de Urbanización.

**1.2.- Ejecución del ámbito.**

El citado Plan Parcial, de acuerdo con sus estipulaciones y las del Convenio Urbanístico que formaba parte de él como anexo, se ejecuta por el sistema de cooperación, concretado en el convenio suscrito, por parte del Urbanizador del ámbito, la mercantil LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A.

Así, en el artículo 1.8 del Plan Parcial se señala:

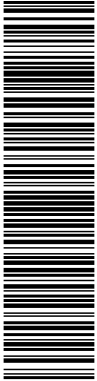
*“De acuerdo con las determinaciones del Plan General, el sistema de actuación es el de Cooperación, no obstante dado que LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A. representa a la totalidad de los propietarios de los terrenos, se ha firmado un convenio entre éste y el Ayuntamiento por el que se aplica el art. 157.3 del Reglamento de Gestión y es esta entidad quien redacta, en nombre del ayuntamiento, el documento de planeamiento necesario para su desarrollo.”*

Consta Decreto de 21 de mayo de 2008 en el que se acordó la recepción parcial de la urbanización, condicionado al cumplimiento de las deficiencias a subsanar (según acta de recepción parcial de 17 de abril de 2008). Con posterioridad se emitió informe técnico favorable a la recepción de fecha 16 de julio de 2012 y 31 de octubre de 2012, a excepción de trabajos de ajardinamiento que por no estar en funcionamiento la red de riego no habían sido ejecutados.

Constan Resoluciones de 24 de febrero de 2014 (nº 320/2014) y de 11 de abril de 2014 (nº 668/2014) del Concejal Delegado de Urbanismo, por la que se tiene por recibida la urbanización, a falta de los trabajos pendientes de jardinería, sin necesidad de suscripción de acta. Siendo por tanto una recepción parcial de la urbanización a falta de las obras pendientes de ajardinamiento de arbolado de alineación y tratamiento de la zona del barranco, que hasta el día de hoy siguen pendientes de su ejecución.

Consta Resolución de 10 de abril de 2015 por la que se acuerda la devolución del aval depositado en garantía de la ejecución de las obras de urbanización por la mercantil LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A., por importe de 812.994,71 €. Expresamente en dicha Resolución se acuerda no proceder a la devolución de la fianza constituida, en forma de aval, por importe de 81.210,42 €, para garantizar de modo específico la ejecución de los trabajos de jardinería incluidos en el Proyecto de Urbanización, al no estar ejecutados.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 5 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08  ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

**ÁREA DE DESARROLLO URBANO**

**1.3.- Conservación del ámbito.**

En cumplimiento de las previsiones del convenio urbanístico, y por tanto del Plan Parcial, con fecha 19 de febrero de 2013, por parte de la mercantil LEVITT BOSCH AYMERICH, S.A. se presenta borrador de estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, que fueron aprobadas inicialmente por Decreto de 16 de septiembre de 2013, y publicados en el BOCM de fecha 21 de noviembre de 2013. Por Decreto de 31 de octubre de 2014, se aprobaron definitivamente, en dicho Acuerdo se preveía que una vez constituida la Entidad de Conservación y tras los oportunos trámites se autorizaría la disolución por cumplimiento de sus fines.

Con posterioridad no se ha procedido a la constitución de la Entidad.

**1.4.- Desarrollo del ámbito. Concesión de licencias.**

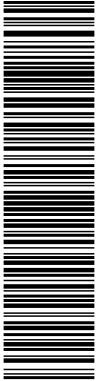
Consta que a partir del año 2015 se comienzan a conceder licencias de edificación. Según reciente informe del Servicio de Urbanismo las licencias concedidas a fecha de emisión del informe asciende a las correspondientes a 322, estando por tanto desarrollado, desde el punto de vista de las licencias concedidas un 38% del ámbito.

**2.- Objeto**

El criterio de gestión del equipo de gobierno municipal es que no se produzcan diferencias en la gestión de la conservación de los espacios públicos e infraestructuras en los diferentes ámbitos y zonas del municipio de uso residencial, una vez que los ámbitos recientemente urbanizados se encuentran ya ejecutados y habitados.

Por ello la moción presentada por la Concejala responsable en materia de Urbanismo que es antecedente del presente documento tiene por objeto proceder a la asunción por el Ayuntamiento de las labores de mantenimiento y conservación de la Urbanización del sector “Los Satélites” de Majadahonda.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 6 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

### 3.- Justificación

#### 3.1.- Sobre el carácter temporal de la obligación de conservación por parte de los propietarios.

El Artículo 136 de la Ley 9/2001 del suelo de Madrid regula el deber de conservación de las obras de urbanización señalando lo siguiente:

1. *La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.*
2. *El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.*
3. *La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad."*

Es por ello que con carácter general la obligación de conservación es municipal, **previéndose la conservación por los propietarios, con carácter excepcional**, bien porque lo prevea el planeamiento, en cuyo caso la obligación se impone por éste, bien cuando se fijen las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución, lo cual puede producirse en un instrumento de gestión, como ha admitido expresamente el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia de 27 de noviembre de 2017, recurso 732/2017.

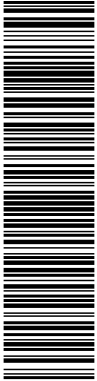
Por su parte, en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), en su artículo 46 contempla entre las determinaciones que deben contener los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular la de fijar los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a la conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Por tanto, la obligación que dicho precepto impone de prestar garantía por el exacto cumplimiento de la totalidad de compromisos definidos en el artículo 46 abarca también la conservación de la urbanización y alcanzaría su vigencia hasta la aprobación e inscripción de la Entidad de Conservación en el Registro Autonómico correspondiente, momento en que ésta adquiere legalmente personalidad jurídica propia.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de Marzo de 1989 señala que "es perfectamente legal y posible que el Plan de Ordenación imponga a los promotores y a los futuros propietarios el deber y la carga de conservar la urbanización".

Sentencias como la de 25 de Febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, (rec. 2458/1997), señalan que pese a ser la regla general que la

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 7 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

**ÁREA DE DESARROLLO URBANO**

Administración actuante esté obligada a asumir los gastos de conservación de las obras de urbanización y dotaciones públicas quedando, por lo tanto, excluidos los particulares propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, existen determinado supuestos en los que se prevé que tales propietarios asuman la obligación de conservación de tales dotaciones e instalaciones públicas, cuando así lo disponga el Plan de Ordenación.

Sin perjuicio de la admisión legal de dicha situación excepcional es también clara la jurisprudencia en el sentido de que dicha situación excepcional no puede ser indefinida. Así la sentencia de 27 de febrero de 2017 del TSJ de Madrid (recurso 852/2016), que haciéndose eco de otra sentencia del Tribunal Supremo, destaca el **carácter excepcional y no perpetuo de las obligaciones de conservación** a cargo de propietarios así como la necesidad de su motivación. Señalando:

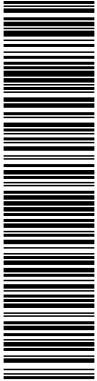
“Aun cuando la Comunidad apelante se constituyese en su día por tiempo indefinido (antes, en todo caso, de la celebración del Convenio de 2004 por el que la Comunidad apelante asumió una obligación de conservación por tiempo determinado), ello no implica necesariamente que tal obligación deba seguir siendo de modo perpetuo de cargo de los propietarios. Debe recordarse al respecto que el **Tribunal Supremo a partir de su STS de 8 de enero de 2006** (Rec. Cas. 6755/2002 ) razonó -en referencia, ciertamente, a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación (EUCC), pero de modo trasladable a la Comunidad de Propietarios que aquí nos ocupa, que asumió, tras la disolución de la EUCC URBANIZACIÓN , las obligaciones de conservación de la urbanización- diciendo que " *en definitiva, constituida una entidad de conservación para el cumplimiento de unos determinados fines, realizados éstos no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el Ayuntamiento*". Y añade el Alto Tribunal en la misma Sentencia citada que " *Si, como hemos visto, la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, ineludible será examinar las condiciones, términos y circunstancias determinantes de la imposición, en su día, de dicha obligación a los particulares, así como verificar si las mismas persisten o no en el momento en que los actores solicitaron la extinción de dicha obligación*" .

En el presente caso no está recogido en el Plan Parcial del ámbito ni en el convenio suscrito en el año 2019 el periodo al que se debería de contraer la conservación excepcional por parte de los propietarios, teniendo en cuenta además que la Entidad Urbanística de Conservación no está constituida a pesar de la aprobación de sus estatutos en el año 2014.

Por otro lado, en la propia Resolución que procede a la aprobación de los estatutos de la Entidad Urbanística de conservación ya se prevé la disolución de ésta por el cumplimiento de su fines. Sin perjuicio de que no queda claro a qué momento temporal contraer este hecho, es cierto que **ya la resolución del año 2014 está previendo un carácter temporal de la entidad** y por ende de la propia obligación de conservación.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 8 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1059921.W8ZO3-Y10UZ-H9JKX-B5285A084FE6C19D6FA9E63030D0A20D0367B9E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

## ÁREA DE DESARROLLO URBANO

El sector Los Satélites es un sector de uso netamente residencial, que se encuentra en la actualidad no solo totalmente urbanizado sino ocupado en un alto porcentaje por edificaciones terminadas y en funcionamiento, es por ello que sus características urbanas no lo hacen diferente de cualquier otro barrio residencial del municipio de Majadahonda por lo que parece procedente un tratamiento idéntico al del resto de barrios, especialmente respecto de sus vecinos, y que por el Ayuntamiento de Majadahonda se asuma su conservación y mantenimiento.

Todo ello con independencia que en tanto permanece pendiente la ejecución de determinados trabajos de ajardinamiento se exija al urbanizador del ámbito su ejecución, a cargo en su caso de las garantías depositadas, procedimiento de ejecución subsidiaria ya iniciado.

### 3.2.- Naturaleza Jurídica y tramitación.

La determinación de establecer la conservación por parte de los propietarios del ámbito se recoge en los dos convenios urbanísticos referidos de los años 1996 y 1999, los cuales forman parte del Plan Parcial en tanto el convenio de 1999 es anexo del Plan, aun cuando dicha determinación no es una determinación de planeamiento propia de un Plan Parcial.

Dicha determinación tiene una afección directa al estatuto del derecho de propiedad y repercusión directa sobre la gestión presupuestaria por lo que se considera que el procedimiento más garantista para modificar tal determinación es la prevista para una modificación puntual del Plan Parcial, que es la que se propone mediante el presente documento.

Dicha tramitación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 9/2001 del suelo de Madrid, tratándose de una modificación tramitada de oficio por el Ayuntamiento, tramitándose según lo dispuesto en el párrafo 2º, correspondiendo la aprobación inicial al Alcalde y la aprobación definitiva al Pleno municipal, tras periodo de información pública.

### 3.3.- Innecesidad de procedimiento ambiental y de informes sectoriales al no suponer un cambio de ordenación.

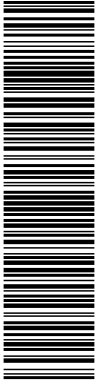
Como se ha indicado se procederá a realizar una tramitación con carácter de modificación del Plan Parcial, pero meramente instrumental, ya que no implica ningún cambio ni innovación en materia de ordenación. Sustancialmente no se produce una modificación del Plan Parcial, sino de una condición que afecta a la conservación futura de la urbanización, sin incidencia urbanística.

Es por ello que no se produce sujeción a evaluación ambiental al no procederse a realizar ningún cambio o nueva ordenación del territorio urbano o rural, de acuerdo a lo previsto en el art. 6.1.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por la misma razón no se producen afecciones sectoriales que pueda requerir ningún tipo de tramitación o petición de informe.



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> Página 9 de 10	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
Exp.2/2021 Gestión Urbanística

## ÁREA DE DESARROLLO URBANO

### 3.4.- Necesidad de evaluar la asunción por el municipio de las obligaciones de conservación y mantenimiento

Un principio general del Derecho Urbanístico es de la necesidad de evaluar el impacto económico de las actuaciones urbanísticas y de la propia planificación urbanística, que en la actualidad se ejemplifica en el artículo 22 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana aprobada por el Real decreto Legislativo 7/2015, que prevé la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el presente caso la actuación de transformación urbanística ya se ha producido, pero en línea con la necesidad de evaluar el impacto en la hacienda local se ha procedido a solicitar los informes técnicos oportunos y se ha evaluado el coste de extender los servicios municipales de conservación y mantenimiento al ámbito, elaborándose el correspondiente Informe de sostenibilidad económica, informe suscrito por el Arquitecto Juan Guzmán Pastor, con código de validación YZF6M-CIRP2-TNYU6.

Dicho Informe ha determinado la sostenibilidad económica del sector contemplando dos escenarios; por un lado, se ha evaluado el estado de desarrollo actual del sector y por otro se evalúa la situación a largo plazo con el ámbito colmatado. En el estudio se han identificado y cuantificado:

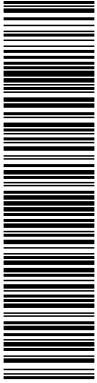
- Los incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento por la conservación y mantenimiento de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

**El Informe concluye con que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente positivo** en ambos escenarios, dado que los ingresos que genera el ayuntamiento por el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

### 4.- Descripción de la documentación modificada

Al encontrarse previsto el régimen de conservación en los dos Convenios Urbanísticos previos no se produce modificación de ningún documento del Plan Parcial.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: <b>09. Doc</b> <b>_Modificacion</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>W8ZO3-Y10UZ-H9JKX</b> <b>Página 10 de 10</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 02/11/2021 13:40 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 03/11/2021 15:08	ESTADO <b>FIRMADO</b> 03/11/2021 15:08



  
**AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA**  
 Exp.2/2021 Gestión Urbanística

**ÁREA DE DESARROLLO URBANO**

Documento elaborado en Majadahonda, a fecha de firma.

EL DIRECTOR JURÍDICO DEL ÁREA DE  
DESARROLLO URBANO

EL DIRECTOR TÉCNICO COORDINADOR  
DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO

Fdo.: Jose Luis Moreno López  
(firmado electrónicamente)

Fdo. : Rafael Leonart Torán  
(firmado electrónicamente)

**OBSERVACIONES:**