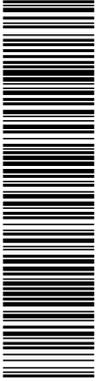


| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 1 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |

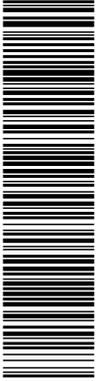


AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

Modificación del régimen de conservación de la Urbanización Roza Martín establecido en el Plan Parcial del Sector PP.I-5 “Roza Martín”

| | | |
|--|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 2 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 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: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 3 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

1.- Antecedentes

1.1.- Convenio Urbanístico y aprobación del planeamiento.

La génesis del sector de suelo urbanizable “Roza Martín” hay que situarla en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, 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 ámbito quedaron integrados en el Área de Desarrollo nº 23 “Roza Martín”, del suelo urbanizable. La ficha de dicho área preveía el sistema de actuación por compensación e iniciativa de planeamiento privada.

Con fecha 29 de noviembre de 2000 se suscribe convenio urbanístico de ejecución entre el ayuntamiento y los propietarios del ámbito. En dicho convenio acuerdan fijar el sistema de ejecución por cooperación, constituyéndose tres empresas, AFAR-4, S.A., PROCINCO, S.L. y PROMOTORA SAN ROQUE, S.L. en operador urbanístico del ámbito.

En la estipulación tercera 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 Plan Parcial del sector I-5 del Área de Desarrollo número 23 “Roza Martín”, fue aprobado definitivamente por el Pleno de 24 de septiembre de 2002, publicándose las ordenanzas de dicho documento en el BOCM nº 29 de 4 de febrero de 2003.

El artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial señala lo siguiente:

“Art. 20. Conservación de la urbanización.— De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos éstos habrán de constituirse en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente.”

Por Decreto de 10 de junio de 2004 se procedió a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

| | |
|---|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 4 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 |

ESTADO
FIRMADO
18/11/2021 15:39



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

1.2.- Ejecución del ámbito.

Tras la correspondiente ejecución del citado Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, consta Acta de Recepción de las obras de urbanización suscrito el 1 de diciembre de 2011, a reserva de la jardinería pendiente de ejecutar en el sector, que debía de ejecutarse en el plazo de dos años. Respecto de esta ejecución pendiente consta acta de Recepción de 13 de enero de 2015 que declara correctamente ejecutada y recibida la obra de jardinería prevista en el Proyecto de Urbanización.

En relación con las garantías depositadas para la correcta ejecución de las obras de urbanización, constan Decretos de 27 de marzo de 2013, 30 de abril de 2015, 8 de febrero de 2016 que acuerdan la devolución de las diferentes fianzas y avales depositados.

1.3.- Conservación del ámbito.

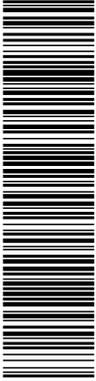
En cumplimiento de las previsiones del convenio urbanístico y del Plan Parcial, tras su presentación por los propietarios del ámbito el 7 de noviembre de 2011, y su tramitación oportuna, por Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2013 (Decreto 2160/2013) se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector PP I-5 "Roza Martín" publicados, junto al acuerdo de aprobación inicial, en el BOCM nº 71 de 25 de marzo de 2013, resolución publicada en el BOCM nº 201 de 21 de noviembre de 2013, y que fue notificada oportunamente.

No consta constitución de la citada Entidad ni que por parte del Ayuntamiento se hayan realizado los trámites necesarios para requerir su constitución desde dicha fecha.

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 512 viviendas, estando por tanto desarrollado, desde el punto de vista de las licencias de uso residencial en un 82% del ámbito.

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 5 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

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 Concejal 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 “Roza Martín” de Majadahonda.

3.- Justificación

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

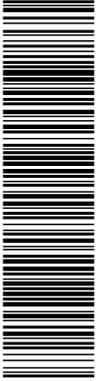
El Artículo 136 de la Ley 9/2001 del suelo de Madrid regula el deber de conservación de las obras de urbanización señalando lo siguiente:

- “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 hubieran 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.

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 6 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

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”.

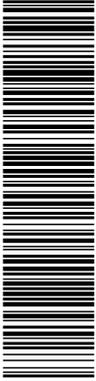
Sentencias como la de 25 de Febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, (rec. 2458/1997), señalan que pese a ser la regla general que la Administración actuante esté obligada a asumir los gastos de conservación de las obras de urbanización y dotaciones públicas quedando, por lo tanto, excluidos los particulares propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, existen determinados supuestos en los que se prevé que tales propietarios asuman la obligación de conservación de tales dotaciones e instalaciones públicas, cuando así lo dispone 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*" .

OBSERVACIONES:

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 7 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

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.

El sector “Roza Martín” 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.

3.2.- Naturaleza Jurídica y tramitación.

La determinación de establecer la conservación por parte de los propietarios del ámbito se recoge en el convenio urbanístico del año 2000 y en propio art. 20 de las Normas del Plan Parcial, 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.

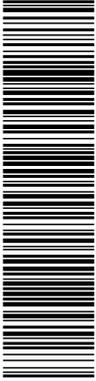
Como se ha indicado se procederá a realizar una tramitación con carácter de modificación del Plan Parcial, pero meramente instrumental, ya que no implica ningún cambio ni innovación en materia de ordenación. Sustancialmente no se produce una modificación del Plan Parcial, sino de una condición que afecta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

OBSERVACIONES:

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 8 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 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:

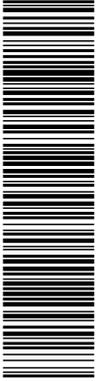
- Los incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento por la conservación y mantenimiento de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

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

Se procede a la modificación del artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial documento, que quedará redactado del siguiente tenor.

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09. 2021_11_Doc _Modif | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: C3R07-Z1C3W-PD5N6 Página 9 de 9 | FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 15/11/2021 10:47 2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 18/11/2021 15:39 | ESTADO FIRMADO 18/11/2021 15:39 |



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
Exp.1/2021 Gestión Urbanística

ÁREA DE DESARROLLO URBANO

Documento actual:

“Art. 20. Conservación de la urbanización.— De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos éstos habrán de constituirse en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente.”

Documento modificado:

“Art. 20. Conservación de la urbanización.— La conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta del Ayuntamiento”

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)