

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIOZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIOZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL.

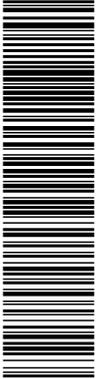
MAJADAHONA. MADRID.



OCTUBRE 2021

OBSERVACIONES:

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 2 de 31</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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> Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

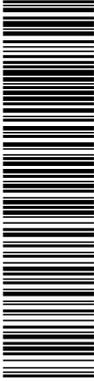
**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 3 de 31	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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> Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES, NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. METODOLOGÍA.....</b>	<b>6</b>
<b>3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>7</b>
3.1. ESTRUCTURA VIARIA.....	8
3.2. ZONIFICACIÓN.....	10
3.3. SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.....	14
3.4. REDES PÚBLICAS.....	16
3.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	16
<b>4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA .....</b>	<b>17</b>
4.1. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.....	17
4.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.....	18
4.3. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.....	21
4.4. CONCLUSIÓN.....	30

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 4 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, OU=Ceres, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**1. ANTECEDENTES, NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica como parte integrante del documento de modificación del régimen de conservación del sector “Roza Martín” establecido en el Plan Parcial.

**ANTECEDENTES:**

El Plan Parcial del Sector I-5 “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.

En el artículo 20 de las NNUU del Plan Parcial se señala que la conservación y mantenimiento de la urbanización se haría por cuenta de los propietarios mediante la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

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

La Recepción definitiva de la urbanización se produjo, mediante la correspondiente acta, con fecha de 13 de enero de 2015.

Más tarde, 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, no constando constitución de la citada Entidad ni que por parte del ayuntamiento se hayan realizado los trámites necesarios para requerir su constitución desde dichas fechas.

**NECESIDAD Y OBJETO DEL ISE:**

El sector Roza Martín es un ámbito de uso netamente residencial, con la existencia de parcelas para usos dotacionales y de actividades económicas que se encuentra en la actualidad no solo totalmente urbanizado sino ocupado en un porcentaje muy alto por edificaciones terminadas y en funcionamiento, es por ello que sus características

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10:00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQ17L-YNN1P Página 5 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQ17L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

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 el de sus vecinos, y que por el Ayuntamiento de Majadahonda se asuma su conservación y mantenimiento.

Por tanto, al asumir actualmente el ayuntamiento las labores de conservación y mantenimiento del sector, se hace precisa la redacción del presente Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se evalúa la repercusión de la asunción de dicha obligación.

Actualmente, el sector se halla desarrollado, tal y como se detalla más adelante, al 82% en el uso residencial.

El artículo 22.4 del TRLS 7/2015 establece lo siguiente: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE) 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."*

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El contenido del Plan Parcial al que se refiere esta modificación no contenía en su documentación el presente Informe de Sostenibilidad Económica por no ser obligatoria legalmente su inclusión en el momento de su presentación y posterior aprobación.

El objeto de la presente Memoria de Sostenibilidad Económica es determinar la sostenibilidad económica del sector contemplando dos escenarios. Por un lado, se evalúa el **estado de desarrollo actual** del sector y por otro se evalúa la situación a **largo plazo con el ámbito colmatado**.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10:00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 6 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

En el presente estudio se identifican y cuantifican:

- 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.

**2. METODOLOGÍA.**

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

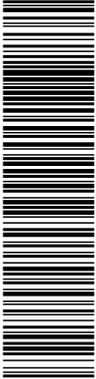
- a) Análisis de las principales características del Plan Parcial.
- b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Se hará un estudio de los siguientes factores:

- Incrementos patrimoniales derivados de los desarrollos urbanísticos. Se tendrán en cuenta únicamente los ingresos recurrentes fijos que se producirán anualmente. Para ello se detallarán los siguientes aspectos:
  - o Evaluación del aumento patrimonial en cuanto a los aprovechamientos de cesión y a la obtención de redes públicas de cesión.
  - o Evaluación de los ingresos estimados a favor del ayuntamiento debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles. Este será el ingreso más importante de todos los contemplados.
  - o Evaluación de los ingresos estimados por el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
  
- Gastos correspondientes al ayuntamiento debidos a la implantación y el mantenimiento de las Infraestructuras y zonas verdes de los ámbitos.
  - o Respecto a las Infraestructuras se tendrán en cuenta las de Saneamiento, Viario, Alumbrado Público y mantenimiento del servicio de recogida neumática de basuras.

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 7 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

- Respecto a las zonas verdes se tendrán en cuenta las áreas destinadas a este uso contenidas en cada uno de los Planes Parciales.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

El procedimiento descrito se realizará para cada uno de los escenarios de estudio:

- ESCENARIO 1: Estado actual de desarrollo del sector.
- ESCENARIO 2: Estado futuro, a largo plazo, con el desarrollo colmatado y desarrollado al 100%.

**3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.**

El Sector tiene una superficie total de 640.548 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento unitario máximo marcado por el Plan General es de 0,26 m<sup>2</sup> eq/m<sup>2</sup>, es decir:

$$0,26 \text{ m}^2 \text{ c. uso c./m}^2 \times 640.548 \text{ m}^2 \text{ s.} = 166.542,48 \text{ m}^2 \text{ c. uso c. (ó m}^2 \text{ eq.)}$$

El aprovechamiento urbanístico del sector, como se justifica más adelante, es de 166.030,04 m<sup>2</sup> c. uso c.

El aprovechamiento total generado incluye el correspondiente al 10% de cesión al ayuntamiento.

En la siguiente imagen se aprecia la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQ17L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

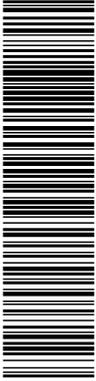


**3.1. ESTRUCTURA VIARIA.**



**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 9 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

La estructura viaria propuesta viene sobre todo condicionada por la M-503 que constituye inicialmente su límite norte en el lado oeste y que atraviesa el sector en dirección noroeste – sureste. Este último tramo se traslada hacia el norte, de tal manera que el tráfico de la M-503 se lleva al perímetro del ámbito. De esta forma queda finalmente todo el sector limitado al norte por esta carretera.

Al este del nuevo tramo de la M-503 se ejecuta una vía de servicio por el sur del tronco principal con un desprendimiento de éste hacia el sector para facilitar el acceso a la zona de usos terciarios prevista en el Plan Parcial.

El tramo de la M-503 que originalmente atravesaba el sector pierde el carácter de carretera y se convierte en uno de los viarios principales interior del sector, convirtiéndose en un bulevar de 33 metros de anchura "espina dorsal" del ámbito. La sección transversal consta, a cada lado, de aceras de 3,00 m., bandas de aparcamiento en espina de pez de 5,00 m., con arbolado intercalado cada seis u ocho plazas, calzadas de 7,00 m en cada sentido con dos carriles cada una, y finalmente una mediana central de 3,00 m. en la que se integran el alumbrado público y más arbolado.

Este viario que atraviesa el sector divide funcionalmente el ámbito de forma que los usos a uno y otro lado del mismo y sus correspondientes tramas urbanas presentan características totalmente diferenciadas.

En la zona al noroeste de este viario se desarrollan usos de vivienda colectiva en bloque abierto, dotaciones públicas y terciario, previéndose para su uso viales con una anchura de 18 m.

En cuanto a la zona al Suroeste de dicha vía estructurante, en ella se desarrollan, por una parte, usos dotacionales privados con frente a la misma, y, por otra, un área residencial en vivienda unifamiliar en segundo término y más retirada de ella.

En lo que a los usos dotacionales se refiere, se ha considerado conveniente crear un vial por la parte trasera de las parcelas y al pie del muro de contención que separa estos usos de los residenciales. Esta vía se proyecta con un solo sentido de circulación (con un funcionamiento "en anillo"), dejando una banda de terrizo para ajardinar de anchura variable junto al muro, una calzada de 4,00 m. y una acera de 2,10 m por el lado interior,

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 10 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

que, en los tramos en los que no hay muro, se duplica al otro lado configurando una sección simétrica.

El acceso a la zona residencial se prevé desde una de las rotondas proyectadas sobre la antigua M-503, a través de la cual se pasa a un elemento representativo de acceso, con una anchura total de 52 m., compuesto por bandas ajardinadas y arboladas de 10 m. de ancho, amplias aceras de 3,00 m. de anchura, calzadas diferenciadas de 5 m. cada una y mediana central ajardinada de 16,00 m.

A partir de aquí, y a través de un acceso único y centralizado que garantiza unas óptimas condiciones de control y seguridad, se pasa a la zona residencial propiamente dicha. La estructura viaria de la misma se basa en un anillo de circulación principal con un elemento central de distribución, que divide en dos esta zona, y en el cual se ubican usos deportivos privados al servicio de las viviendas.

Este anillo cuenta en su lado exterior con viviendas pareadas ó aisladas a las que se accede desde el mismo, mientras que en la zona central delimitada por él se desarrollan una serie de manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada. La sección total de esta vía se ha previsto con una anchura total de 14 m., compuesta por aceras de 1,50 m. con pequeños alcorques para arbolado de alineación, bandas de aparcamiento en línea de 2,00 m., y calzada de 7,00 m. con un carril en cada sentido de circulación.

Desde este anillo de distribución, y en forma de "racimo", se va accediendo a distintas unidades residenciales diferenciadas en las manzanas interiores destinadas a vivienda unifamiliar adosada. Estas se desarrollan alrededor de pequeñas plazas ajardinadas de aparcamientos complementarios en forma de fondos de saco.

**3.2. ZONIFICACIÓN.**

Se han respetado en la zonificación las previsiones que el Plan General realiza en relación con los elementos de las redes de infraestructuras básicas, constituidas en este caso por los tres elementos siguientes. En primer lugar, el pasillo eléctrico de 100 m. de anchura que atraviesa la zona Este del sector en dirección Norte-Sur. En segundo lugar, la reserva de suelo a lo largo de la mitad Este del límite Norte del mismo, destinada al nuevo trazado de la M-503. Por último la reserva de suelo para la implantación en el extremo Noroeste de los terrenos de la central de recogida neumática de basuras.

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 11 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Los distintos usos se localizan en la propuesta con los siguientes criterios:

- **Uso residencial:**

- Vivienda protección pública con tipología de residencial colectiva en bloque abierto situadas al este del pasillo eléctrico en la zona más próxima al núcleo de Majadahonda.
- Viviendas libres en tipología de residencial unifamiliar de distintos tamaños de parcela. Estas viviendas se han dispuesto en la zona Suroeste del sector, próximas a la Urbanización Bonanza (de vivienda unifamiliar aislada) y separadas de ella por la Vereda de San Antón y la banda de 50 m. de anchura de espacios libres públicos prevista en el Plan General. Se distinguen tres áreas de ordenación pormenorizada que responden a tres tipologías concretas de vivienda unifamiliar.

Describiendo la zona de Suroeste a Noreste, en primer lugar (y más próximo a la Urbanización Bonanza), se sitúan parcelas para vivienda unifamiliar aislada, con un tamaño mínimo de 1.000 m2 por unidad. En la zona central, se ubican una serie de manzanas parca conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunes, considerándose a dichos efectos un tamaño mínimo de parcela (entre privativo y comunitario) de 400 m2. Por último en el lado Noreste del citado anillo perimetral se disponen parcelas de 600 m2. de superficie mínima destinadas a viviendas pareadas.

- **Uso dotacional privado:**

En la banda que queda entre las viviendas unifamiliares y el vial estructurante (tramo correspondiente a la antigua M-503), se disponen, a modo de protección de aquéllas con respecto a los tráficos de paso, una serie de usos dotacionales privados.

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 12 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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> Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

- **Uso terciario:**

La zona de usos lucrativos se completa con una serie de usos terciario - comerciales en medianas y grandes superficies situados al Noroeste del vial estructurante.

- **Uso de espacios libres:**

La ordenación se completa con los usos de espacios libres de zonas verdes, pasillo eléctrico y protección de vías señalados en los planos de ordenación.

**OBSERVACIONES:**

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

A continuación se adjunta cuadro de usos y superficies.

CUADRO DE SUPERFICIES.				
TRAMA	ZONA	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m. <sup>2</sup> )
	ZONA 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.	RUH	90.751
	ZONA 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.	RUP	31.903
	ZONA 03.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RUA	51.031
	ZONA 04.	RESIDENCIAL COLECT. BLOQUE ABIERTO (v. PROT).	RCA	28.272
	ZONA 05.	TERCIARIO COMERCIAL - GRANDES SUPERFICIES.	TCG	68.164
	ZONA 06.	DOTACIONAL PRIVADO.	DPR	81.041
	ZONA 07.	DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS.	DDS	10.303
	ZONA 08.	EQUIPAMIENTO ESCOLAR.	EQE	11.219
	ZONA 09.	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	EQD	10.396
	ZONA 10.	EQUIPAMIENTO SOCIAL.	EQS	6.501
	ZONA 11.	EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	EQC	3.502
	ZONA 12.	SERVICIOS URBANOS - RECOGIDA BASURAS.	SUB	6.992
	ZONA 13.	SERVICIOS URBANOS - CENTROS TRANSFORMACION.	SUT	522
	ZONA 14.	ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES.	ELV	73.077
	ZONA 15.	ESPACIOS LIBRES - PASILLO ELECTRICO.	ELE	40.348
	ZONA 16.	ESPACIOS LIBRES - PROTECCION VIAS.	ELP	11.741
	ZONA 17.	INFRA. COMUNICACIONES - VIARIO SISTEMA. GRAL.	IVG	12.642
	ZONA 18.	INFRA. COMUNICACIONES - VIARIO SISTEMA. LOCAL.	IVL	102.143
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:</b>			<b>640.548,00 m.<sup>2</sup></b>	

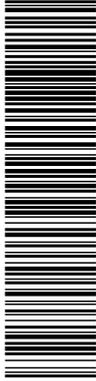
MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**3.3. SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.**

En función de la ordenación descrita se puede establecer el siguiente cuadro general de superficies:

TIPO DE USOS	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m2)	
LUCRATIVOS	Residencial unif. en hilera	RUH	90.751	
	Residencial unif. pareada	RUP	31.903	
	Residencial unif. aislada	RUA	51.031	
	Residencial colect. BI. Abierto (V.Prot.)	RCA	28.272	
	Terciario-comercial - Grandes superf.	TCG	68.164	
	Dotacional privado	DPR	81.041	
	Dotacional deport. y serv.	DDS	10.303	
REDES PUBLICAS	EQUIPAM. SOCIALES	Equipamiento escolar	EQE	11.219
		Equipamiento deportivo	EQD	10.396
		Equipamiento social	EQS	6.501
		Equipamiento comercial	EQC	3.502
	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos - Recogida basuras	SUB	6.992
		Servicios urbanos - Centros transform.	SUT	522
	ESPACIOS LIBRES	Espacios libres - Zonas verdes	ELV	73.077
		Espacios libres - Pasillo eléctrico	ELE	40.348
		Espacios libres - Protección vías	ELP	11.741
	INFRA - ESTRUCT.	Infra.comunicaciones-Viarío Sist.Gral.	IVG	12.642
		Infra.comunicaciones-Viarío Sist. Local	IVL	102.143
	<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR : 640.548,00 m2.</b>			





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P-8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

A continuación se detalla la edificabilidad de las parcelas lucrativas:

CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZADA	USO PORMENORIZADO	SUPERF. (m2 s.)	INDIC. EDIFIC. (m2/m2) (*)	SUP.EDIF. (m2 c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	90.751	0,50	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	31.903	0,40	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	51.031	0,30	15.309,30
RCA	Resid.colect.Bi.Abierto (V.Prot.)	28.272	1,00	28.272,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	68.164	0,400816	27.321,20
DPR	Dotacional privado	81.041	0.9403906	76.210,20
DDS	Dotacional deport. y serv.	10.303	0,10	1.030,30
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>361.465</b>	<b>-----</b>	<b>206.279,70</b>

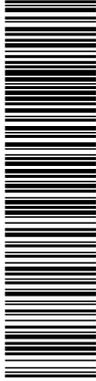
Los coeficientes de ponderación para cada uso son los siguientes:

- Residencial unifamiliar: 1
- Residencial colectiva protección pública: 0,5
- Terciario comercial en grandes superficies: 0,9
- Dotacional privado: 0,7
- Dotacional deportivo y servicios: 0,5

Aplicando estos coeficientes obtenemos las siguientes superficies edificables equivalentes u homogeneizadas:

CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZ.	USO PORMENORIZADO	SUPERF. EDIFIC. (m2 c.)	COEF. POND.	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENIZ. (m2 c. uso c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	45.375,50	1,0	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	12.761,20	1,0	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	15.309,30	1,0	15.309,30
RCA	Resid.colect.Bi.Abierto (V.Prot.)	28.272,00	0,5	14.136,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	27.321,20	0,9	24.589,08
DPR	Dotacional privado	76.210,20	0,7	53.347,14
DDS	Dotacional deport. y serv.	1.030,30	0,5	515,15
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>206.279,70</b>	<b>-----</b>	<b>166.033,37</b>

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, OU=Ceres, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Por lo que el coeficiente de edificabilidad del sector es:  
 $166.033,37 \text{ m}^2 \text{ c. uso c.} / 640.548,00 \text{ m}^2 \text{ s.} = 0,2592 \text{ m}^2 \text{ uso c.} / \text{m}^2 \text{ s.}$

**3.4. REDES PÚBLICAS.**

Las redes públicas del sector son las siguientes:

REDES PÚBLICAS	EQUIPAM. SOCIALES	Equipamiento escolar	EQE	11.219
		Equipamiento deportivo	EQD	10.396
		Equipamiento social	EQS	6.501
		Equipamiento comercial	EQC	3.502
	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos - Recogida basuras	SUB	6.992
		Servicios urbanos - Centros transform.	SUT	522
	ESPACIOS LIBRES	Espacios libres - Zonas verdes	ELV	73.077
		Espacios libres - Pasillo eléctrico	ELE	40.348
		Espacios libres - Protección vías	ELP	11.741
	INFRA - ESTRUCT.	Infra.comunicaciones-Viario Sist. Gral.	IVG	12.642
		Infra.comunicaciones-Viario Sist. Local	IVL	102.143

Por lo tanto, el total de redes públicas del sector asciende a 279.083 m<sup>2</sup> s.

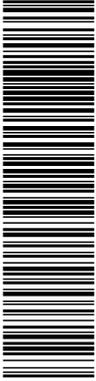
**3.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

El Plan Parcial prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento (pluviales y fecales).
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 17 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIOZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA.**

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública se seguirán los siguientes pasos:

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

**4.1. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.**

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

**a) Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.**

El ayuntamiento ha obtenido parcelas lucrativas capaces de acoger el 10% del aprovechamiento lucrativo total.

Siendo el aprovechamiento total del sector 166.033,37 m<sup>2</sup> c. uso c., corresponde al ayuntamiento un 10%, lo que supone:

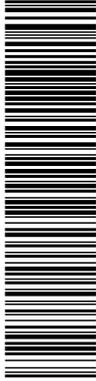
$$166.033,37 \text{ m}^2 \text{ c. uso c.} \times 0,10 = \mathbf{16.603,34 \text{ m}^2 \text{ c. uso c.}}$$

Este suelo de cesión, tal y como determina la TRLS 7/2015, ha quedado incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

**b) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.**

Los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión, ya obtenidas actualmente por al Ayuntamiento, son los siguientes:

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EQE	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	11219,00
EQD	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10396,00
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6501,00
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3502,00
SUB	SERVICIOS URBANOS - RECOG. BASURAS	6992,00
SUT	SERVICIOS URBANOS - CENTROS TRANSFORMACIÓN	522,00
ELV	ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES	73077,00
ELE	ESPACIOS LIBRES - PASILLO ELÉCTRICO	40348,00
ELP	ESPACIOS LIBRES - PROTECCIÓN VÍAS	11741,00
IVL	INFRA. COMUNICACIONES - VIARIO SIST. LOCAL	102143,00
	<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>	<b>266441,00</b>

**4.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.**

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios: Canal de Isabel II.
- Red de riego: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento (red separativa).
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10:00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 19 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, OU=Ceres, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario o de zona verde. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

**1- Mantenimiento del nuevo viario público, red de saneamiento, alumbrado público y red de recogida neumática de basuras:**

Se prevén labores de mantenimiento de la red viaria, red de saneamiento y red de alumbrado.

Se incluyen en este apartado las labores de mantenimiento en los suelos destinados a viario público local, así como a usos de servicios urbanos.

Superficie viario sistema local y servicios urbanos: 109.657 m<sup>2</sup>.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,73 €/m<sup>2</sup>c (viario), 0,72 €/m<sup>2</sup>c (saneamiento) y 0,72 €/m<sup>2</sup>c (alumbrado público).

<p>Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:  <math>(0,73 + 0,72 + 0,72) \text{ €/ m}^2 \times 109.657 \text{ m}^2 = 237.955,69 \text{ €/año}</math></p>
--

**2- Mantenimiento de los espacios libres públicos:**

Se prevén obras de mantenimiento integral de los jardines: jardinería, alumbrado, mobiliario urbano, etc.

Se incluyen en este apartado las labores de mantenimiento en los suelos destinados a espacios libres del Plan Parcial.

Espacios libres (zonas verdes, pasillo eléctrico y protección de vías):

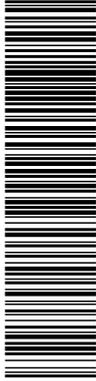
Superficie: 125.166 m<sup>2</sup>.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 2,33 €/m<sup>2</sup>

<p>Coste estimado de mantenimiento anual de los parques urbanos:  <math>2,33 \text{ €/m}^2 \times 125.166 \text{ m}^2 = 291.636,78 \text{ €/año}</math></p>
---

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios libres públicos se estima en: **529.592,47 €/año.**

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L61HW-EQ17L-YNN1P-8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

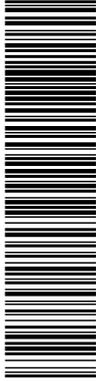
Los resultados obtenidos se obtienen en las siguientes tablas:

SUELOS DE CESIÓN A MANTENER POR EL AYUNTAMIENTO			
TOTAL SUELOS A MANTENER (m2)			
Sector:	Zona verde URBANA	Pasillo eléctrico	40.348,00
PT I-S "ROZA MARTIN"	73.077,00	Protección de vías Viario Local	1.02.143,00
		S. U. Recog. Basuras S.U. Centros Transform.	6992,00
			52,00

COSTES DE MANTENIMIENTO ANUALES:			
INFRAESTRUCTURAS		ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	
Sector:	Trabajos de pavimentación	Alumbrado Público	Red de Saneamiento
	0,73 €/m2c	0,72 €/m2c	0,72 €/m2
PT I-S "ROZA MARTIN"	Mantenimiento	Mantenimiento	Mantenimiento
	109.657,00	78.953,04	73.077,00
	80.049,61	78.953,04	170.269,41
			52.089,00
			2,33 €/m2
			Superficie
			121.367,37
			529.592,47 €/año

OBSERVACIONES:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**4.3. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.**

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los Puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.).

Se estudian a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación, que serán los permanentes que perdurarán en el futuro:

**1 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica**

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica (IVT).

De acuerdo con dicha ordenanza, el importe anual a satisfacer por cada vehículo, considerando que la media se tratará de TURISMOS situados en el tramo de potencia entre 12 y 15,99 caballos fiscales es de 100.71 €/año.

**ESCENARIO 1: ESTADO DE DESARROLLO ACTUAL**

En la siguiente tabla se relaciona el número de plazas actuales en función de la edificabilidad residencial consumida hasta la fecha de hoy:

USOS LUCRATIVOS							
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	E máx. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	nº viviendas	pl. gar./100m <sup>2</sup> c	nº plazas
RUH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	90751,00	0,50	37493,36	174	1	374
RUP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	31903,00	0,40	6240,00	26	1	62
RUA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	51031,00	0,30	9000,00	30	1	90
RCA	RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	28272,00	1,00	28272,00	282	1,5	424
		201957,00		81005,36	512		950



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQ17L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Se consideran para este escenario 950 plazas de aparcamiento a la hora de determinar el impuesto.

Por ello:

Nº de vehículos: 950  
 Importe del ingreso: 950 x 100.71 €/año = **95.674,50 €/año.**

**ESCENARIO 2: ESTADO FUTURO DESARROLLO AL 100%**

En la siguiente tabla se hace una estimación del número de plazas de garaje de las parcelas residenciales del Plan Parcial.

USOS LUCRATIVOS							
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	E (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)	nº viviendas	pl. gar./100m2c	nº plazas
RUH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	90751,00	0,50	45375,50	211	1	453
RUP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	31903,00	0,40	12761,20	50	1	127
RUA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	51031,00	0,30	15309,30	49	1	153
RCA	RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	28272,00	1,00	28272,00	310	1,5	424
		201957,00		101718,00	620		1157

Considerando que para el uso residencial es obligatoria la reserva de 1.157 plazas de aparcamiento, se considera esta cantidad a la hora de determinar el impuesto.

Por ello:

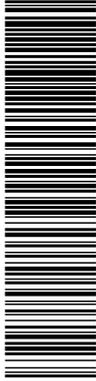
Nº de vehículos: 1.157  
 Importe del ingreso: 1.157 x 100.71 €/año = **116.521,47 €/año.**

**2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI a percibir por el ayuntamiento a partir de la recepción de la urbanización, se consideran los datos de la ponencia de valores del año 2007 y de la ponencia de valores parcial de 2014.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 23 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR “ROZA MARTÍN” ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

---

De estas ponencias utilizaremos los valores de repercusión, ya que el sector se encuentra urbanizado (se puede considerar suelo urbano por desarrollo del planeamiento).

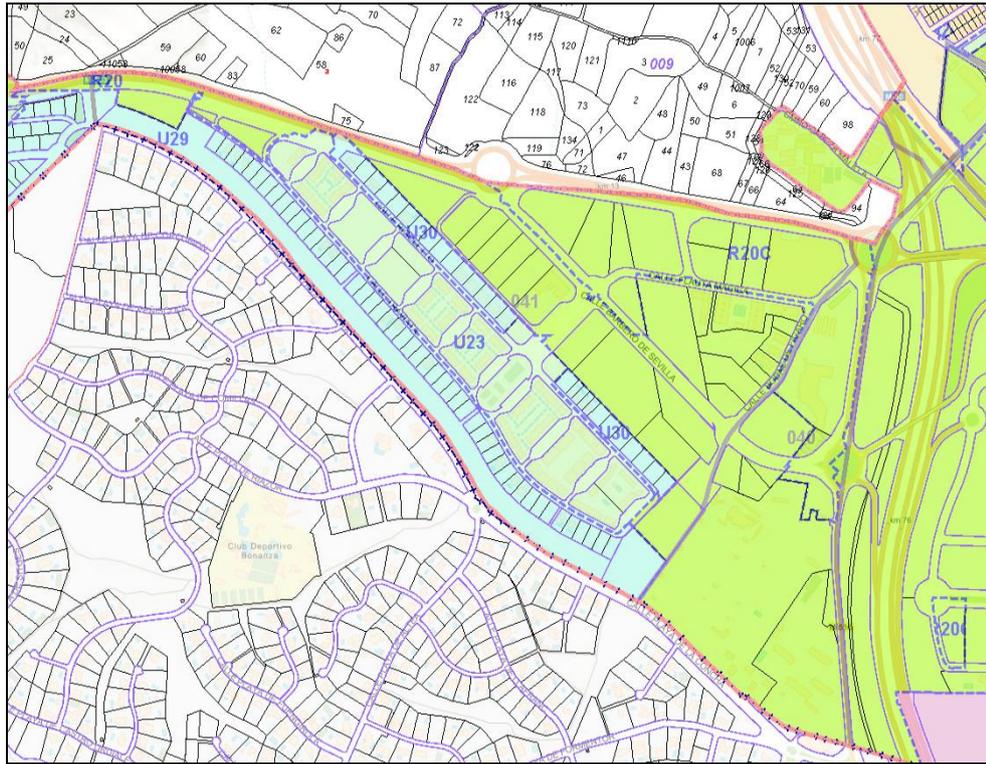
Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

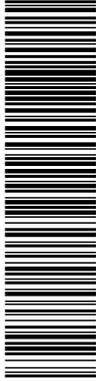
- Bienes inmuebles urbanos: 0,40%. (50% de bonificación en vivienda protegida)
- Otros bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso distinto al anterior: 0,75% en los casos siguientes:
  - a. Bienes uso “Comercial”, para un valor de 915.000 euros
  - b. Bienes uso “Industrial”, para un valor de 915.000 euros
  - c. Bienes uso “Oficinas”, para un valor de 915.000 euros
  - d. Bienes uso “Deportivo”, para un valor de 3.850.000 euros
  - e. Bienes usos no recogidos anteriormente, excepto residencial” para un valor de: 9.450.000 de euros

**OBSERVACIONES:**

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según el plano de catastro siguiente se emplean los valores para los polígonos U23, U29, 230, R20 y R20C.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P-8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Los Valores de Repercusión empleados para el cálculo del impuesto, obtenidos de las mencionadas ponencias son los siguientes:

Para las parcelas residenciales unifamiliares:

■ VALORES UNITARIOS

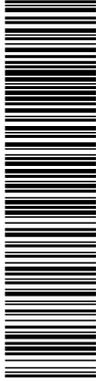
Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U10	1474.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U11	1387.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U18	913.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U20	799.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U22	704.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U23	656.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U24	609.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U26	525.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U27	490.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U28	455.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U29	419.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U30	374.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U31	350.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U33	305.00	20.00	120.00		0.60	0.80
U43	99.00	20.00	75.00		0.60	0.80
U52	19.00	19.00	19.00		0.60	0.80

Para el resto de parcelas:

Ponencia de valores: Parcial  
Año de aprobación de la ponencia: 2014  
■ VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industr.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR20B	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75	22.72		0.80
PR20C	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75	11.35		0.80
R20	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75		0.60	0.80

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, OU=Ceres, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR**

Ponencia de valores: Total  
Año de aprobación de la ponencia: 2007  
\* VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR20	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75	260.00		0.80
PR20A	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75	290.00		0.80
PR20I	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75	140.00		0.80
R18	1833.00	1833.00	1833.00	882.00	1833.00	135.00	1099.80		1374.75	1374.75		0.60	0.80
R18A	1833.00	2500.00	1833.00	882.00	1833.00	135.00	1099.80		1374.75	1374.75		0.60	0.80
R18B	1833.00	2000.00	1833.00	882.00	1833.00	135.00	1099.80		1374.75	1374.75		0.60	0.80
R20	1633.00	1633.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75		0.60	0.80
R20A	1633.00	2500.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75		0.60	0.80
R20B	1633.00	2000.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75		0.60	0.80
R20C	1633.00	1800.00	1633.00	882.00	1633.00	135.00	979.80		1224.75	1224.75		0.60	0.80
R22	1463.00	1463.00	1463.00	882.00	1463.00	135.00	877.80		1097.25	1097.25		0.60	0.80
R22C	1463.00	1800.00	1463.00	882.00	1463.00	135.00	877.80		1097.25	1097.25		0.60	0.80

**OBSERVACIONES:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L61HW-EQ17L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**CÁLCULO DEL I.B.I.**

DATOS DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO

SECTOR:	POLÍGONO ADOPTADO	VALOR UNIT. (VUC)	VALORES DE REPERCUSIÓN (Vrep)		G+B	MBC	C. MERCADO CM
			Residencial	Terciario			
PP I-5 "ROZA MARTÍN"	U23	656,00			1,4	650	0,50
	U29	419,00			1,4	650	0,50
	U30	374,00			1,4	650	0,50
	R20		1.633,00	1.633,00	1,4	650	0,50
	R20C		1.633,00	1.800,00	1,4	650	0,50

COEFICIENTES EN FUNCION DE LA EDIFICACIÓN (Coef\_edif) (SE CONSIDERA LA CATEGORIA 4)

Terciario Comercial	1,6
Equipamiento privado	1,5
Residencial Unifamiliar en hilera	1,15
Residencial Unifamiliar Aislada/pareada	1,25
Residencial Multifamiliar Protegida (B.A.)	1,05

GRAVAMEN IBI/S/ ORDENANZAS FISCALES	
Residencial	0,40%
Terciario y equipamiento	0,75% *

Se aplicará una bonificación del 50% a las VPP

\* Según Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

- A los bienes inmuebles de uso "comercial" cuyo valor catastral exceda de 915.000 € se aplicará un tipo de gravamen de 0,75%

Suponemos en este caso que los bienes inmuebles superarán dichos valores catastrales de construcción, por lo que se le aplicará el gravamen indicado.

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL:	
VALOR CATASTRAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VALOR CATASTRAL (VC):
VALOR CATASTRAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL COLECTIVA, TERCARIO O EQUIPAMIENTO	Vs = Sup. Parcela x VUC x CM x G+B
VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN	Vs = Edificabilidad x VRC x CM x G+B
	Vcons = Edificabilidad x MBC x (G+B) x CM x Coef_edif



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P-8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1. CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

**MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El Valor Catastral se calcula como la suma del valor del suelo y del valor de la construcción

El Valor Catastral del suelo ya urbanizado (solares) se hallará con una de las siguientes fórmulas, en función del uso del suelo:

Parcelas calificadas con uso residencial colectiva o Terciario:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m<sup>2</sup> en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

Parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Superficie de la parcela x Valor unitario VUC (€/m<sup>2</sup> en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

El Valor Catastral de la construcción se determinará de la forma siguiente:

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m<sup>2</sup>c) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación (de 1,05 a 1,6 según el uso y la tipología) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

**ESCENARIO 1: ESTADO DE DESARROLLO ACTUAL**

PP I-5 "ROZA MARTÍN"	Inicial		
	Suelo (m2s)	Apropiable (sin 10% ayto)	
Uso	Suelo (m2s)	Suelo (m2s)	Edif (m2c)
<b>USOS LUCRATIVOS:</b>			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	90751,00	81.675,90	37.493,36
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	31903,00	28.712,70	6.240,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	51031,00	45.927,90	9.000,00
RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	28272,00	25.444,80	28.272,00
TERCIARIO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES)	68164,00	61.347,60	11.906,73
DOTACIONAL PRIVADO	81041,00	72.936,90	23.942,10
DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS	10303,00	9.272,70	0,00
<b>Totales</b>	<b>361.465,00</b>	<b>325.318,50</b>	<b>116.854,19</b>

**OBSERVACIONES:**

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

PP I-5 "ROZA MARTÍN"	valor del suelo		valor de la construcción		VALOR CATASTRAL (SUELO + EDIF.)	
	V s	IBI s	V Cons	IBI Cons	V s+cons	IBI s+cons
<b>USOS LUCRATIVOS:</b>						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	37.505.573,28	150.022,29	19.618.400,62	78.473,60	57.123.973,90	228.495,90
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	7.516.984,86	30.067,94	3.549.000,00	14.196,00	11.065.984,86	44.263,94
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	13.470.653,07	53.882,61	5.118.750,00	20.475,00	18.589.403,07	74.357,61
RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	32.317.723,20	64.635,45	13.506.948,00	27.013,90	45.824.671,20	91.649,34
TERCIARIO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES)	30.982.240,80	232.366,81	8.668.099,44	65.010,75	39.650.340,24	297.377,55
DOTACIONAL PRIVADO	58.803.218,74	441.024,14	16.340.483,25	122.553,62	75.143.701,99	563.577,76
DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS	794.971,75	3.179,89	0,00	0,00	794.971,75	3.179,89
<b>Totales</b>	<b>181.391.365,71</b>	<b>975.179,12</b>	<b>66.801.681,31</b>	<b>327.722,87</b>	<b>248.193.047,02</b>	<b>1.302.901,99</b>

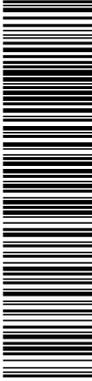
El ingreso por el IBI a favor del ayuntamiento actualmente asciende a **1.302.901,99 €**.

**ESCENARIO 2: ESTADO FUTURO DESARROLLO AL 100%**

PP I-5 "ROZA MARTÍN"	Inicial	Apropiable (sin 10% ayto)	
	Suelo (m2s)	Suelo (m2s)	Edif (m2c)
<b>USOS LUCRATIVOS:</b>			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	90751,00	81.675,90	40.837,95
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	31903,00	28.712,70	11.485,08
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	51031,00	45.927,90	13.778,37
RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	28272,00	25.444,80	28.272,00
TERCIARIO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES)	68164,00	61.347,60	24.589,08
DOTACIONAL PRIVADO	81041,00	72.936,90	68.589,18
DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS	10303,00	9.272,70	927,27
<b>Totales</b>	<b>361.465,00</b>	<b>325.318,50</b>	<b>188.478,93</b>

PP I-5 "ROZA MARTÍN"	valor del suelo		valor de la construcción		VALOR CATASTRAL (SUELO + EDIF.)	
	V s	IBI s	V Cons	IBI Cons	V s+cons	IBI s+cons
<b>USOS LUCRATIVOS:</b>						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	37.505.573,28	150.022,29	21.368.457,34	85.473,83	58.874.030,62	235.496,12
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	7.516.984,86	30.067,94	6.532.139,25	26.128,56	14.049.124,11	56.196,50
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	13.470.653,07	53.882,61	7.836.447,94	31.345,79	21.307.101,01	85.228,40
RESIDENCIAL COLECT. B. A. (V. PROT.)	32.317.723,20	64.635,45	13.506.948,00	27.013,90	45.824.671,20	91.649,34
TERCIARIO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES)	30.982.240,80	232.366,81	17.900.850,24	134.256,38	48.883.091,04	366.623,18
DOTACIONAL PRIVADO	58.803.218,74	441.024,14	46.812.115,35	351.090,87	105.615.334,09	792.115,01
DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS	794.971,75	3.179,89	632.861,78	2.531,45	1.427.833,53	5.711,33
<b>Totales</b>	<b>181.391.365,71</b>	<b>975.179,12</b>	<b>114.589.819,89</b>	<b>657.840,76</b>	<b>295.981.185,60</b>	<b>1.633.019,89</b>

El ingreso por el IBI a favor del ayuntamiento con el desarrollo al 100% asciende a **1.633.019,89 €**.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P-8B598742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por: 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**4.4. CONCLUSIÓN.**

A continuación se resume la afección, sobre la Hacienda Pública Local, del desarrollo del Plan Parcial.

**1 – Incremento Patrimonial.**

- Aprovechamiento de cesión: **16.603,34 m<sup>2</sup> c. uso c.**
- Suelos de Cesión (Redes Públicas):

	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EQE	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	11219,00
EQD	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10396,00
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6501,00
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3502,00
SUB	SERVICIOS URBANOS - RECOG. BASURAS	6992,00
SUT	SERVICIOS URBANOS - CENTROS TRANSFORMACIÓN	522,00
ELV	ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES	73077,00
ELE	ESPACIOS LIBRES - PASILLO ELÉCTRICO	40348,00
ELP	ESPACIOS LIBRES - PROTECCIÓN VÍAS	11741,00
IVL	INFRA. COMUNICACIONES - VIARIO SIST. LOCAL	102143,00
	<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>	<b>266441,00</b>

Tanto el aprovechamiento como los suelos de cesión ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento de Majadahonda.

**2 – Gastos de mantenimiento de urbanización.**

El coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios libres públicos se estima en: **529.592,47 €/año.**

**3 – Ingresos para la Hacienda Pública.**

**ESCENARIO 1: ESTADO DE DESARROLLO ACTUAL**

- IVTM: **95.674,50 €/año**
- IBI parcelas lucrativas y edificaciones: **1.302.901,99 €/año**

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 08.03.ISE _ROZA_MARTIN_18-10-21.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19438, Fecha de entrada: 21/10/2021 15:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: L6IHW-EQI7L-YNN1P Página 31 de 31	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1946929 L6IHW-EQI7L-YNN1P 8B998742F8EB70D7268AF38D26763BD7E968C700) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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 Firmado por : 1, CN=GUZMAN PASTOR JUAN - 50718245W, SN=GUZMAN PASTOR, G=JUAN, SERIALNUMBER=DCES-50718245W, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 21/10/2021 14:10:17.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ROZA MARTÍN" ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL. MAJADAHONDA. MADRID.  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

---

**ESCENARIO 2: ESTADO FUTURO DESARROLLO AL 100%**

- IVTM: **116.521,47 €/año**
- IBI parcelas lucrativas y edificaciones: **1.623.854,95 €/año**

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar 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.

**OBSERVACIONES:**