

PLAN PARCIAL

La Capitana

SUR-1
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
MOLINASECA



Estudio Económico
Informe de Sostenibilidad Económica
Octubre 2025

PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE MOLINASECA
REDACTOR: URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL sl

urbuplan.

ÍNDICE

ESTUDIO ECONÓMICO	1
NECESIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO	1
1. VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES	3
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	5
1. INTRODUCCIÓN	5
2. EVALUACIÓN DE COSTES DE IMPLANTACIÓN	5
3. COSTES TOTALES.	6
4. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	7
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR	13
1. INGRESOS PREVISTOS POR EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	14
2. INGRESOS PREVISTOS POR LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	14
3. TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	14
INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES	15
1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)	15
2. IMPUESTO MUNICIPAL DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (ICVTM)	15
3. TOTAL INGRESOS REGULARES:	16
INGRESOS PATRIMONIALES	16
GASTOS REGULARES ANUALES	16
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	17

ESTUDIO ECONÓMICO

(s/ artículo 136.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

NECESIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

Según el artículo 136.2.d (por remisión desde el artículo 142) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Parciales donde aún no ha sido establecida la ordenación detallada deben incluir un estudio económico, que debe recoger las determinaciones de dicho Plan sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que 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.

Asimismo, en cumplimiento del apartado 5 del citado artículo 22 del RDL 7/2015, se justifica en este Estudio Económico la viabilidad económica de la actuación, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito.

Para este estudio económico ha de tenerse en cuenta la singularidad de la propiedad, de la promoción y del objetivo básico de su desarrollo. Ya en las Normas Urbanísticas es destacable la previsión que para equipamiento deportivo público se establece vinculada al desarrollo de este sector de suelo urbanizable SUR1, cuya dimensión y diseños finales se establecerán por el Plan Parcial correspondiente, pero con esta finalidad prioritaria: la ampliación de equipamientos para la población, más allá de las dotaciones de carácter local que puedan corresponder reglamentariamente a los posibles usos lucrativos del sector.

También la memoria de las NUM establece un orden de prioridad para la instalación de los usos públicos (apdo 8.7), según el cual, si bien no existen prioridades en el ámbito ya edificado del núcleo de Molinaseca, para el equipamiento deportivo existe como planeamiento general ligado al desarrollo del sector "Campo de Tiro" la vocación de recualificar las zonas deportivas anejas al Camino de Santiago. Se trata, dice la memoria, de definir una gran zona de equipamiento deportivo tomando como base las reservas que debe cumplir el sector de modo que se mejore la funcionalidad y calidad del conjunto al servicio de la población.

Con estas premisas de partida y con el objetivo prioritario de incrementar los equipamientos deportivos y los espacios libres públicos en este ámbito de propiedad mayoritaria municipal, el Ayuntamiento de Molinaseca ha puesto en marcha este desarrollo. Por tanto, no es la rentabilidad de la actuación la que busca esta

administración, sino incrementar las dotaciones necesarias que ha previsto como necesarias para poner al servicio de toda la población. Por ello, este estudio económico no puede plantearse en términos de rentabilidad, sino de viabilidad de económica de esta inversión. Si bien las NUM adscribieron como uso predominante el uso residencial (este se mantiene como mayoritario con relación al aprovechamiento total del sector), su objetivo era utilizar el aprovechamiento lucrativo que le corresponde a las parcelas municipales (un 84,3% del total) con una doble finalidad: Conseguir suelos sobre los que promover viviendas de protección para jóvenes y, además, parcelas finalistas que permitan abordar la inversión de la ejecución de la urbanización.

La ordenación detallada del sector SUR-1 aplica las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas de Molinaseca y la calificación urbanística, asignación de usos y sus aprovechamientos definidos en la normativa del Plan Parcial. El resumen de los parámetros de ordenación del sector SUR-1 son los siguientes:

SECTOR SUR-1. MOLINASECA

DISTRIBUCIÓN DE USOS

Zona	TIPOLOGÍA/USO	Ordenanza	Superficie suelo (m²)	Edificabilidad lucrativa (m²)
Z1	Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada	R1	1.465,75	879,45
Z2	Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada	R2	2.011,43	1.206,86
Z3	Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada	R3	2.086,88	1.252,13
Z4	VPP Viviendas Colaborativas protegidas (mínimo 21 viviendas)	R4	2.380,82	1.955,00
Z5	1309,02m² (R4*) + 213,18 m² (Patio)	R4*	1.522,20	1.217,76
Z6	Residencia Publica de Personas Mayores 1201,44 m² (Residencia) + 232,74 m² (Patio)	EQ	1.434,18	
Z7	Servicios Urbanos	SU	235,71	
Z8	Vinculado a zona Z4 R4	ELV	2.037,37	1.018,69
Z9 a Z14	Parques y zonas de cauce.	ELP	17.464,24	
Z15, Z16 y VP	Sistema viario	PK y VI	9.040,95	
			39.679,52	7.529,89

Este estudio económico desarrolla en los siguientes apartados todos los datos que permiten justificar adecuadamente tanto la viabilidad del Plan, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, como la sostenibilidad económica vinculada al impacto sobre la Hacienda Pública afectada, el Ayuntamiento de Molinaseca.

Es necesario tener en cuenta que, sin el proyecto de urbanización redactado, los gastos que corresponden a la ejecución técnica de las obras sólo pueden presentarse como estimación y así se presentan en este estudio. De esta forma, la evaluación económica

está referida a la propuesta preliminar de los servicios y de las obras de urbanización, sujetos a un margen razonable de los presupuestos que se realicen sobre los proyectos finalmente redactados, que ajustarán la valoración económica ya de forma concreta y detallada.

1. Viabilidad de las inversiones

Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de gestión y urbanización necesarios para que los terrenos alcancen la condición de solar y con ello adquieran el derecho a edificar. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo al Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.

Coste estimado de la urbanización del sector

Para la estimación del coste de urbanización del sector se ha desglosado el presupuesto detallado para cada partida de obra necesaria conforme a la ordenación y condiciones de urbanización del Plan Parcial. La justificación de esta estimación se detalla en el documento que se adjunta a este PP "Memoria de Infraestructuras".

RESUMEN DE PRESUPUESTO PP LA CAPITANA		
Código	Resumen	Presup Partida
C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	10.000,00
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	43.880,48
C03	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES	104.308,06
C04	RED SANEAMIENTO. FECALES	58.387,92
C05	RED DE ABASTECIMIENTO	42.953,94
C06	RED DE RIEGO	29.009,13
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	40.201,60
C08	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	123.786,91
C09	RED ELECTRICA	154.460,77
C10	FIRMES Y PAVIMENTOS	308.684,31
C11	SEÑALIZACION VIARIA	8.547,42
C12	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	19.304,98
C13	SEGURIDAD Y SALUD	27.600,00
C14	GESTION DE RESIDUOS	13.800,00
C15	CONTROL DE CALIDAD	6.900,00
C16	VARIOS	27.500,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.019.325,52

Programación de las obras

Para la realización de las obras de urbanización será el proyecto de urbanización el que considerará la idoneidad de establecer distintas fases o bien la ejecución en una única fase, en coherencia con los objetivos e intereses de su desarrollo y siempre que se garantice la ejecución conjunta y simultánea de todo lo necesario para su correcta funcionalidad.

Sistema de Actuación. Actos previos a la ejecución.

Para establecer las bases técnicas y económicas de la Actuación integrada será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, según el Artículo 76 de la LUCYL. Será el Proyecto de Actuación el que deba determinar el sistema de actuación, que previsiblemente será el de compensación.

Dicho Proyecto deberá contener el Proyecto de Urbanización, o sus bases, lo que permitirá conocer los costes exactos de los gastos de urbanización citados en el Artículo 68 de la Ley.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Introducción

Se redacta el presente Estudio Económico con el objeto de evaluar el coste de implantación de los servicios y obras de urbanización necesarias para el correcto funcionamiento del Sector, de acuerdo con las características establecidas en la Memoria del Plan Parcial.

La evaluación de costes se realiza sobre todo el ámbito del Sector y partiendo de la ordenación detallada establecida.

2. Evaluación de costes de implantación

En este apartado se procede a contemplar el conjunto de costes derivados de la implantación de la urbanización en el Sector. Estos costes se reflejan en diversos apartados que se enumeran a continuación, y desglosados en el cuadro resumen correspondiente:

- a) Gastos de urbanización: Entendiendo por tales los gastos de implantación de infraestructuras del Plan Parcial, además de los de pavimentación de calzadas y aceras, y la plantación de arbolado y demás especies vegetales. Así mismo se contempla la ejecución de los servicios urbanos exigibles.
Además, se tiene en cuenta el tratamiento de las diferentes zonas destinadas a espacios libres de carácter público, su ejecución incluido el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- b) Instrumentos de planeamiento y gestión: Se incluyen en este apartado los costes derivados de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, así como el Proyecto de Urbanización y su correspondiente Dirección de Obra.
- c) Gastos asociados a la gestión del Plan Parcial, como la elaboración de las escrituras correspondientes.
- d) Gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción municipal, que se ha estimado de los gastos de alumbrado público, mantenimiento de zonas verdes y espacios libres y el mantenimiento de vías públicas.

3. Costes Totales.

Resumen general por capítulos

DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	10.000,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	43.880,48
RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES	104.308,06
RED SANEAMIENTO. FECALES	58.387,92
RED DE ABASTECIMIENTO	42.953,94
RED DE RIEGO	29.009,13
RED DE TELECOMUNICACIONES	40.201,60
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	123.786,91
RED ELECTRICA	154.460,77
FIRMES Y PAVIMENTOS	308.684,31
SEÑALIZACIÓN VIARIA	8.547,42
JARDINERÍA	19.304,98
TOTAL PEM	943.525,52
VARIOS	27.500,00
CONTROL DE CALIDAD	6.900,00
GESIÓN RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN	13.800,00
SEGURIDAD Y SALUD	27.600,00
TOTAL PEM	1.019.325,52 €
13%	132.512,32
6%	61.159,53
BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	1.212.997,37
21% IVA	254.729,45
PRESUPUESTO GLOBAL DE CONTRATA	1.467.726,82 €

COSTES DE IMPLANTACIÓN ESTIMADOS

a) Gastos de Contrata de la Obra	1.467.726,82 €
b) Instrumentos de planeamiento y gestión	
Redacción del Plan Parcial, TA y PA	54.450,00 €
Redacción Proyecto de urbanización (3% s/ PEM)	30.579,00 €
Dirección obra (0,90% s/ PEM)	9.174,00 €
c) Gastos asociados a la Gestión de inscripciones y escrituras.	6.000,00 €
d) Gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción	5.000,00 €
TOTAL	1.572.929,82 €

4. Análisis de viabilidad económica.

Con las cifras obtenidas, la repercusión media de los costes correspondientes a los costes de urbanización asciende a 39,64 euros por cada metro cuadrado de superficie del Sector, lo cual está en las medias habituales de las actuaciones de desarrollos residenciales. En este caso, la singularidad de la actuación (implantación de dotaciones públicas), junto con las limitaciones a los volúmenes construibles que determinan las NUM y las condiciones de protección del Conjunto Histórico, reducen sustancialmente los aprovechamientos lucrativos del sector (el aprovechamiento es un 36,84% sobre el máximo legal). La Administración Local, con su porcentaje mayoritario (un 84,3%), tiene como única finalidad compensar los gastos de urbanización totales con la venta de sus parcelas finalistas lucrativas no destinadas para las viviendas protegidas (estas serán de promoción pública, bien de forma directa o bien ofreciéndolas a la administración regional para que sean incluidas en su Plan de construcción de Viviendas Protegidas)

Para poder hacer esta estimación de viabilidad se han realizado estudios de mercado que nos ofrecen datos medios de venta de suelos urbanizados. El resultado, después de analizar suficientes muestras en el ámbito cercano y de similares características a Molinaseca, es que actualmente el valor medio de suelo urbanizado para viviendas aisladas es de 372 €/m², una vez calculado el valor de repercusión por el método residual según se indica a continuación

Se han analizado muestras que permitan obtener un valor de referencia razonable. Como veremos, para el caso de las viviendas colaborativas protegidas (se presupone que serán de este tipo todas las que se ubiquen en "el barco") se utilizarán los valores legales vigentes.

Para el cálculo de los valores de referencia de venta y de repercusión de suelo se han utilizado los métodos legalmente definidos para estos casos:

Aplicando el método residual definido en el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo en su artículo 22, "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado", el valor de suelo y el resultado del valor de repercusión de suelo para cada uso distinto se obtiene de la siguiente forma:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables.

VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los **valores de repercusión del suelo (VRS)** de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = V_v/k - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tiene con carácter general un valor de 1,40.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Se utiliza aquí como referencia los Costes de Referencia de la Construcción (CRC) para vivienda unifamiliar y para uso industrial en el municipio de Molinaseca, calculados de acuerdo con los criterios del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

Para calcular estos valores el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que debe realizarse como regla general "aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante y el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes". El RUCYL admite también la aplicación del método residual, como aquí se expone, siendo de aplicación en este caso las reglas establecidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atendiendo a lo anterior, para la determinación del **Valor de construcción (V_c)** el municipio de Molinaseca cuenta, según valores de actualización del año 2024 de la Dirección General de Catastro¹, con un valor de MBC (Módulo Básico de la Construcción) de 550 euros.

¹ El módulo empleado se ha actualizado de acuerdo con los datos publicados por la Dirección General del Catastro según su última Resolución, de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del

LEÓN	24097	MANSILLA MAYOR	7	37,8	6	500
LEÓN	24098	MARAÑA	7	37,8	6	500
LEÓN	24099	MATADEON DE LOS OTEROS	7	37,8	6	500
LEÓN	24100	MATALLANA DE TORIO	6	100	5	550
LEÓN	24101	MATANZA	7	37,8	6	500
LEÓN	24102	MOLINASECA	6	100	5	550

RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2025

Aplicados a este módulo los coeficientes actualizados del Coacyle, el Coste de Referencia de la Construcción (CRC) o Precios de Referencia por cada metro cuadrado construido (PR) en los diferentes usos son los siguientes:

Para el uso Residencial en tipología Aislada:

Coeficiente Tipológico Para vivienda unifamiliar Aislada: 1,25.

Vc Resid. Ais/Par (CRC) = 687,50 €/m².

Como referencia para el **valor de venta (Vv)** del metro cuadrado de edificación de cada uso, se han tomado las muestras existentes en un entorno razonable de Molinaseca. Entre ellas, se han recabado muestras de tipologías residenciales unifamiliares aisladas que ofrecen un **valor medio de referencia estimado** para la tipología de vivienda unifamiliar aislada **de 1.483,34 €/m²c**, según se detalla en la tabla siguiente.

Las muestras tienen diferentes años de construcción y, dado que el cálculo del valor de repercusión de suelo se hace con referencia a obra nueva, se ha aplicado coeficientes de actualización por antigüedad tomando como valores los coeficientes correctores del valor de las construcciones según se establecen en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

ejercicio 2025. ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

NÚCLEO	TIPO DE SUELO	TIPOLOG	SUP PARCELA	SUPERF CONSTR	PRECIO OFERTA de VENTA	Vv: VALOR VENTA €/m2c	AÑO de CONSTR	ANTIGÜED	Vv: VALOR VENTA corregido por coef por ANTIGÜEDAD (€/m2c)
URB. PATRICIA	SUC	AISLADA	800	280	250.000	893	1.997	28	1.313
MOLINASECA	SUC	AISLADA	278	150	129.900	866	2.013	12	1.019
CUATROVIENTOS	SUC	AISLADA	452	145	149.995	1.034	2.002	23	1.417
CUATROVIENTOS	SUC	AISLADA	3.500	212	345.000	1.627	1.999	26	2.393
COLUMBRIANOS	SUC	AISLADA	750	452	385.000	852	2.011	14	1.002
MOLINASECA	SUC	AISLADA	692	226	250.000	1.106	1.994	31	1.756

(Datos de ofertas reales publicadas en portales inmobiliarios a fecha 17 de julio de 2025)

1063,10

MEDIA Vv (€ por metro cuadrado construido)

1.483,34

MEDIA Vv (€ por metro cuadrado construido actualizado por coef. de antigüedad)

Para la **vivienda en hilera colaborativa protegida** se aplican los módulos y coeficientes de la Orden MAV/800/2025, según los cuales el valor máximo de venta (Vv) para esta tipología es:

VIVIENDA PROTEGIDA MOLINASECA (ORDEN MAV/800/2025)

Módulo 758 Módulo básico estatal vigente
Coeficiente (Ámbito 2º) 2,35
1.781,30 €/m2 útil

Este precio máximo de venta de la vivienda protegida se refiere a m² útil. Para su conversión a m² construido tendremos que aplicar el coeficiente de 1,40 (actualizado según requerimientos de EFE y CTE). Además, la orden, para el caso de viviendas promovidas por la administración General de la Comunidad de CyL aplica un coeficiente reductor de un 25%. Por lo que deberá tenerse en cuenta como **valor medio (Vv) de referencia para la vivienda (no de carácter unifamiliar) colaborativa protegida 954,27 €/m2c.**

Atendiendo a lo anterior el VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO URBANIZADO será:

$$VRS = V_v/k - V_c$$

Para las parcelas de uso residencial unifamiliar aislada:

1.483,34	687,5	1,4	372,03
Vv media muestras	Vc (CRC) Uso Resid. Municipio MOLINASECA	K	RESULTADO VRS (RESID)

$$VRS = 1.483,34/1,4 - 687,50$$

$$VRS = 372,03 \text{ €/m}^2 \text{EDIFICABLE USO RESIDENCIAL UNIF. AISLADA}$$

Para las parcelas de uso residencial de vivienda colaborativa protegida:

954,27	687,5	1,2	107,72
Vv medio de referencia	Vc (CRC) Uso Resid. Municipio MOLINASECA	K reducido por no tener gastos de promoción el caso de VCP	RESULTADO VRS (RESID)

$$VRS = 954,27/1,2 - 687,50$$

$$VRS = 107,72 \text{ €/m}^2 \text{EDIFICABLE USO RESIDENCIAL VIV COLAB. PROTEGIDA}$$

Por otra parte, se hace necesario tener en cuenta que la ocupación de dotaciones no viarias supone un total de 18.898 m², cuando la exigencia legal sólo es de 2.136 m² y esto supone una diferencia de unos 16.760 m² (un 42% de la superficie del sector), es razonable imputar al menos un 30% de los costes de urbanización a esta Actuación de Dotación, que previsiblemente tendrá financiaciones singulares que no dependan de la gestión de este sector, pues, por la finalidad de la propia actuación no se pueden imputar íntegramente a su reducido aprovechamiento lucrativo. De esta forma el importe de los costes de urbanización imputables al aprovechamiento lucrativo del sector es 1.101.050€ (70% de los CU totales). Con esta premisa, aplicando lo que correspondería al % de propiedades el desglose sería el siguiente:

APROVECHAMIENTO TOTAL PONDERADO (m ² tup)	Unidades de Aprovechamiento que corresponden al Ayto (84,3%)	Unidades de Aprovechamiento que corresponden al resto de propietarios (15,7%)
9.199,11	7.754,85	1.444,26
	De los cuales:	De los cuales:
	4.191,45 m²tup son para VCP (Se corresponden con 4.191,45 m ² edificables)	0 m²tup son para VCP
	3.563,40 m² son para VL (Se corresponden con 2.375,60 m ² edificables de viv aisl/par)	1.444,26 m²tup son para VL (Se corresponden con 962,84 m ² edificables de viv aisl/par)

Con estos datos, al Ayuntamiento le corresponden 2.375,60 m² edificables de viv aislada o pareada, que, con el dato obtenido de VALOR MEDIO DE REPERCUSIÓN DE SUELO URBANIZADO POR CADA M² EDIFICABLE, la venta de las parcelas urbanizadas que corresponden al Ayuntamiento de Molinaseca en tipología Aislada-Pareada (Z1-R1, Z2-R2 y Z3-R3) podría alcanzar la cifra de 883.723 euros:

VENTA DE PARCELAS DE VIVIENDA LIBRE (R1, R2 y R3) DEL AYUNTAMIENTO:

$$2.375,60 \text{ m}^2 \times 372\text{€/m}^2 = 883.723 \text{ euros}$$

COSTES DE URBANIZACIÓN QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO (84,3%):

$$1.101.050 \text{ €} \times 84,3\% = 928.185 \text{ euros}$$

DIFERENCIA: 883.723 euros - 928.185 euros = - 44.462 euros

Esta diferencia puede asumirse por la disposición o venta de la parcela R4*, bien para VPO (1.217 m² x 107 €/m² = 130.219 euros), o bien como canon para la gestión y explotación de la Residencia en caso de posible ampliación sobre esta parcela R4*.

El resto del coste de urbanización corresponde al resto de propietarios:

COSTES DE URBANIZACIÓN QUE CORRESPONDEN AL RESTO DE PROPIETARIOS (15,7%):

$$1.101.050 \text{ €} \times 15,7\% = 161.303 \text{ euros}$$

Lo cual supone una repercusión de 167,67 euros por cada m² edificable (962 m² edificables), muy por debajo del valor de repercusión de suelo urbanizado estimado, 372 euros/m²; por lo que se considera viable desde el punto de vista económico.

La actuación es por tanto asumible desde el punto de vista de la viabilidad económica.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según se especifica en el artículo 22, apartado 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se debe ponderar 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.

Este sector no prevé usos productivos, por lo que el presente informe incluye únicamente el apartado referido al impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal.

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de ratios estimados a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción y comercialización del producto inmobiliario (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).

Las variables incluidas para el cálculo estimativo, así como las ratios utilizadas se incluyen en los apartados siguientes.

INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR

Son los obtenidos durante el período edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación (LPO).

Según los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), para cada uso el PEM por cada metro cuadrado es el siguiente:

USOS	PEM (€/m ² e)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	687,5
VIVIENDA EN BLOQUE (Vivienda Colaborativa protegida de promoción privada)	575 (1)

(1) A esta tipología le corresponde un coeficiente tipológico de 1,15.

Los ingresos se obtendrán de aplicar los distintos tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

1. Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

A continuación, se aplica a la edificabilidad asignada a cada uno de los usos previstos en la ordenación detallada, el módulo de construcción tipo y el gravamen del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), para obtener los ingresos previstos por este impuesto. A la vivienda protegida de promoción pública no se aplica ICIO.

USOS	TIPO (%)	PEM	EDIFICABILIDAD	INGRESOS
VIVIENDA UNIF AILS/PAR	2,40%	687,5	3.338,44	55.084,26
VIV BLOQUE (Vivienda Colaborativa protegida de promoción privada)	2,40%	575	1.217,76	16.805,09
TOTAL:			4.556,20	71.889,35

2. Ingresos previstos por la licencia de primera ocupación

USOS	TIPO (%)	PEM	EDIFICABILIDAD	INGRESOS
VIVIENDA UNIF AILS/PAR	0,50%	687,5	3.338,44	11.475,89
VIV BLOQUE (Vivienda Colaborativa protegida de promoción privada)	0,50%	575	1.217,76	3.501,06
TOTAL:			4.556,20	14.976,95

3. Total ingresos extraordinarios

La cantidad obtenida de los ingresos extraordinarios que al Municipio le genera el desarrollo del Sector ascienden a **86.866,30 €**.

INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES

Los ingresos ordinarios regulares son los procedentes del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (CVTM), del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza Urbana (IVTNU), y del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de Molinaseca la base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, por lo que se ha estimado un valor para las nuevas construcciones similar a otros asimilables del municipio, en metros cuadrados construibles. A esta base se le aplica un tipo de gravamen de 0,40%, por ser inmuebles de naturaleza urbana.

USOS	EDIFICABILIDAD m ² e	SUPERF CONSTR. (m ² c)	VALOR CATASTRAL €/m ² c	CUOTA IBI ANUAL	INGRESOS
VIVIENDA UNIF AILS/PAR	3.338,44	4.506,89	381,22	0,40%	6.872,47
VIV BLOQUE (Vivienda Colaborativa protegida)	6.511,20	8.790,12	288,31	0,40%	10.137,12
TOTAL:					17.009,59

2. Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (ICVTM)

Para calcular los ingresos previsibles correspondientes a este impuesto, se estima una cuota media ponderada de 64 €, y un número de 1,2 vehículos por cada 100 m² construidos.

CUOTA MEDIA PONDERADA (€/Vehículo)	RATIO (Vehículo/100 m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE	INGRESOS
64	1,2	7.122,41	5.470 €

3. Total ingresos regulares:

INGRESOS REGULARES O ANUALES	
Impuesto de Bienes Inmuebles	17.009,59€
Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica	5.470 €
TOTAL INGRESOS REGULARES	22.479,59 €

INGRESOS PATRIMONIALES

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria. Se valorarán por el método residual en función de los precios máximos de venta o como se determine por la normativa aplicable.

GASTOS REGULARES ANUALES

Corresponde al Ayuntamiento de Molinaseca el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Transporte público.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Para calcular los gastos derivados del mantenimiento de los citados servicios, se estiman las siguientes ratios en euros/m² construido, tomando como referencia los datos de otros municipios similares, por no contar con datos concretos referentes a Molinaseca:

Ratio = Coste de mantenimiento / Superficie construida total
Ratio = Coste prestación del Servicio / Superficie construida total

Para la obtención de estos datos se toma por un lado el coste de mantenimiento y prestación de los distintos servicios y, por otro lado, la suma de las superficies construidas de todos los usos del sector.

SERVICIO	RATIO €/m ² e	EDIFICAB.	GASTOS
Alumbrado público	0,11	7.122,41	783,47 €
Mantenimiento zonas verdes	0,15	7.122,41	1.068,36 €
Mantenimiento vías públicas	0,23	7.122,41	1.638,15 €
Limpieza recogida basuras	0,57	7.122,41	4.059,77 €
Gastos de seguridad ciudadana	0,67	7.122,41	4.772,01 €
TOTAL GASTOS REGULARES O ANUALES			12.321,77 €

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y, específicamente, se comprobará si también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

INGRESOS EXTRAORDINARIOS (DESARROLLO DEL SECTOR)	86.866,30 €
INGRESOS ANUALES ORDINARIOS O REGULARES DEL SECTOR	17.009,59 €
GASTOS ANUALES REGULARES DEL SECTOR	12.321,77 €
BALANCE GENERAL ENTRE INGRESOS Y GASTOS DEL SECTOR (1ª FASE)	91.554,12 €

Se comprueba que **la sostenibilidad económica de la operación está sobradamente garantizada**, al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, con un superávit de 4.687,82 € anuales, sin considerar ni los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales.

En consecuencia, puede concluirse que no se prevén impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.

Molinaseca, octubre de 2025

10071356R GLORIA
HERNANDEZ (R:
B47448139)

Firmado digitalmente por
10071356R GLORIA
HERNANDEZ (R: B47448139)
Fecha: 2025.10.22 11:51:22
+02'00'

Fdo. Gloria Hernández Berciano.
Arquitecta Urbanista (URBYPLAN)