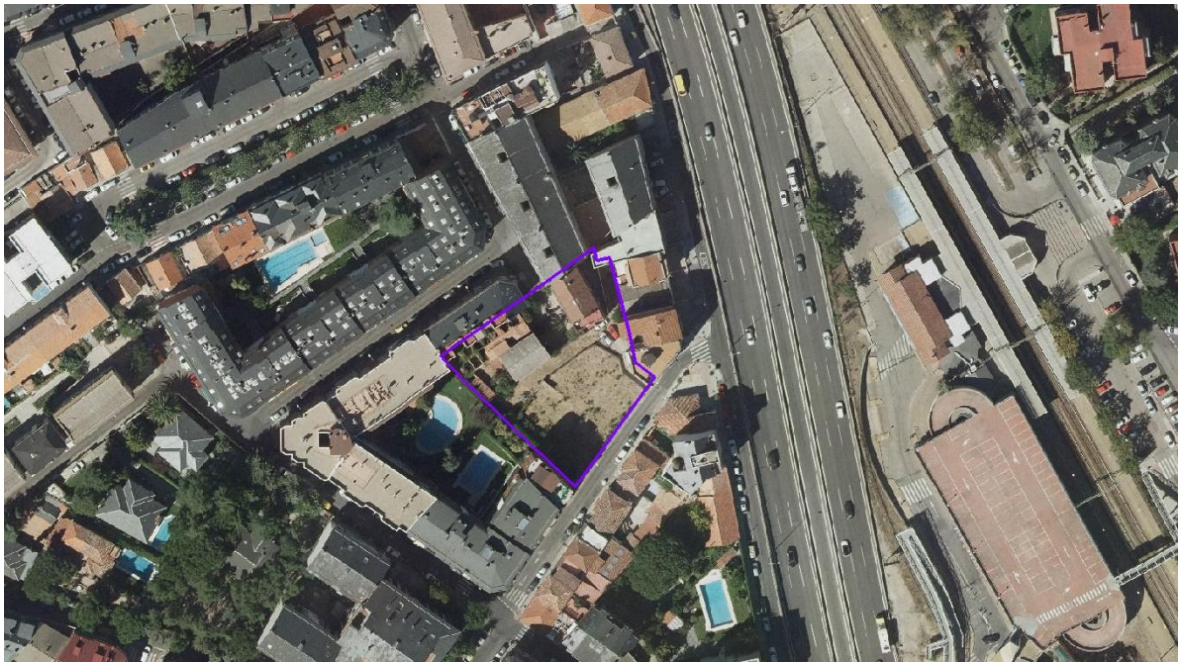
PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ |CISNEROS| CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN



VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026

QUINTO UMBRAL SL

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ |CISNEROS| CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

MEMORIA DE VIABILIDAD Y
SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

DICIEMBRE 2025

modificado ABRIL 2026

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA	3
1.1	INTRODUCCIÓN	3
1.2	PREVISIONES DE INGRESOS POR COMERCIALIZACIÓN	3
1.2.1	VALOR EN VENTA	3
1.2.2	RESULTADO DE LA VENTA DE LAS VIVIENDAS	4
1.2.3	VALOR DE LOS SUELOS UNA VEZ EJECUTADO EL PLAN ESPECIAL	4
1.3	INVERSIONES PREVIAS	4
1.3.1	VALOR DEL SUELO Y OTROS COSTES DE ADQUISICIÓN	5
1.3.2	PROYECTOS Y GESTIÓN	5
1.3.3	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	6
1.3.4	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	6
1.3.5	OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN	6
1.3.6	TOTAL INVERSIÓN	6
1.4	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	7
1.4.1	VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PÚBLICA	7
1.4.2	VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PRIVADA	7
2	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	9
2.1	ENCUADRE LEGAL	9
2.2	ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS	9
2.3	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	9
2.4	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	9
2.4.1	GASTOS CONSIDERADOS	9
2.4.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS ANUALES	10
2.4.3	INGRESOS CONSIDERADOS	10
2.4.4	EQUILIBRIO ENTRE INGRESOS Y GASTOS	10
3	PLAN DE ETAPAS	11

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** del ámbito situado entre las **calles General Ibáñez, Cisneros y Concha Espina** de Las Rozas de Madrid.

El presente documento se organiza en dos títulos, que corresponden con:

- El Estudio de Viabilidad Económica de la actuación desde el punto de vista de la promoción;
- La Memoria de Sostenibilidad Económica, en la que se estudia el impacto de la actuación en las Hacienda Municipal por el desarrollo del ámbito.

El promotor del Plan Especial es **QUINTO UMBRAL, S.L.**, CIF B44923738, quien ha encargado los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**.

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto

Berta Gámez Fernández, arquitecta

Laura Silvo Sánchez, arquitecta

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Madrid, abril de 2026.

Mª Ángeles Vega González

Arquitecta

1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA

1.1 INTRODUCCIÓN

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación**.

La viabilidad económica de una actuación de este tipo se determina comparando la rentabilidad de la actividad a desarrollar, analizándola desde el punto de vista de la relación coste / beneficio previsible, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y la expectativa de venta del producto inmobiliario resultante.

Por tanto, la estimación de viabilidad comporta los siguientes pasos:

- Determinación del valor de adquisición del suelo.
- Determinación de las obras a realizar para la consecución de la condición de solar.
- Estimación de los costes de las obras de urbanización.
- Estimación de los costes de construcción y equipamiento de las instalaciones.
- Ingresos previsibles y su distribución temporal.

La viabilidad quedará garantizada cuando el incremento de valor de los terrenos, una vez urbanizados y gestionados, supere el coste de la inversión necesaria; y lo haga en una cantidad suficiente como para generar una rentabilidad razonable en el período de amortización considerado.

1.2 PREVISIONES DE INGRESOS POR COMERCIALIZACIÓN

1.2.1 VALOR EN VENTA

La edificabilidad otorgada por el Plan Especial corresponde a vivienda libre en manzana cerrada.

Para estimar su valor de venta (Vv) se ha realizado un estudio de mercado, valorando **promociones de obra nueva con edificios de tamaño similar** a los resultantes del desarrollo del Plan Especial y una localización equivalente en la zona centro de Las Rozas de Madrid, con las siguientes características:

1. Tamaño medio de la promoción: 25 – 30 viviendas.
2. Tipología de viviendas:
   a. Manzana cerrada.
   b. Mayoritariamente viviendas de 1 y 2 dormitorios, con algún ejemplo de 3 dormitorios.
   c. Tamaño medio: 60 - 65 m^2c, con alguna de 90 m^2c y un ático de 129 m^2c.
3. Precios de venta:
   a. Precio medio de venta por vivienda:
      i. Un dormitorio: 330.000 € | 65 m^2c
      ii. Dos dormitorios: 390.000 €| 90 m^2c

iii. Tres dormitorios, áticos y otros de mayor tamaño: 450.000 €| 120 m^2c.

b. Precio medio por m^2construido: 4.254,55 €

1.2.2 RESULTADO DE LA VENTA DE LAS VIVIENDAS

Para la edificabilidad residencial permitida en el Plan Especial, el resultado de venta sería:

Edificabilidad residencial total:	3.952 m^2c
Precio medio de venta por m^2construido:	4.254,55 €/ m^2c
Total precio de venta:	**16.371.490,91 €**

1.2.3 VALOR DE LOS SUELOS UNA VEZ EJECUTADO EL PLAN ESPECIAL

El valor de los terrenos tras la ejecución del Plan Especial se calcula conforme al epígrafe 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011), mediante la fórmula del método residual estático:

VRS = (Vv / K) - Vc

Donde:

1. *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable.*
2. *Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado.*
3. *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. Para vivienda colectiva libre, se adopta un valor 1,40.*
4. *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, incluyendo los conceptos del capítulo 1.3.*

Así, el cálculo del valor final del suelo del ámbito, a partir de los siguientes datos, resulta:

Vv (Valor en venta del m^2c acabado)	4.254,55 *€.*
K	*1,40.*
Vc (Valor de la construcción en €/m2c)	*1.831,21 €.*

Resultando el VRS (valor de repercusión del suelo) igual a 1.207,75 €/m^2c, y en total 4.647.414,39 €.

1.3 INVERSIONES PREVIAS

En el presente apartado se analiza la inversión necesaria para la urbanización del ámbito y, además, la construcción y puesta en marcha de los edificios residenciales previstos.

- Coste del suelo.
- Costes de planeamiento y gestión.
- Costes de urbanización interior del sector.
- Costes de externalidades imputables al sector.
- Otros costes.

1.3.1 VALOR DEL SUELO Y OTROS COSTES DE ADQUISICIÓN

I VALOR INICIAL DEL SUELO

Para el cálculo del valor inicial del suelo se utilizan los criterios del Artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011).

> *"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> ***VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)***
>
> *Siendo:*
>
> *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*
> *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*
> *TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*
> *PR = Prima de riesgo en tanto por uno."*

Así, el cálculo del valor inicial del suelo del ámbito, a partir de los siguientes datos, resulta:

VS (*Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes)*	4.647.414,39 €
G (*Costes de urbanización)*	141.479,56 €
TLR *(Tasa libre de riesgo en tanto por uno)*	0,00025170
PR *(Prima de riesgo en tanto por uno)*	0,00497000

Resultando el VSo (valor inicial del suelo) antes de la urbanización igual a 4.505.196,06 €

II OTROS CONCEPTOS A VALORAR COMO COSTES DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO

Los costes de adquisición del suelo incluyen el valor de las parcelas de la actuación y, además, todos los gastos que conlleva el cambio de situación, como pueden ser indemnizaciones, pago plusvalías, impuestos, etc.
Los gastos complementarios de la adquisición de suelo son los siguientes:

Conceptos	Valoración
Adquisición subsuelo	180.000,00 €
Extras (plusvalías e indemnizaciones)	45.000,00 €
ITP	52.000,00 €
Otros gastos	10.000,00 €
Coste del suelo	**287.000,00 €**

Así, el coste total derivado de la adquisición del suelo es de: 287.000 €

1.3.2 PROYECTOS Y GESTIÓN

La actuación precisa de la intervención de técnicos en la fase de planeamiento, urbanización, edificación y gestión posterior, tanto a través de los proyectos necesarios como de las direcciones de obra, etc.

Conceptos	Valoración
Planeamiento y reparcelación	**97.000,00 €**
Proyectos técnicos y dirección de obra. Urbanización y edificación	**246.237,00 €**

Coste total de los documentos previos y dirección de obra: 343.237,00 €.

1.3.3 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Elemento	Superficie	PEM / m^2_s	PEM
Viario local	614,00	178 €	104.460,55 €
Plaza ajardinada	270,00	120 €	32.400,00 €
Total ejecución de la urbanización			**141.479,56 €**

Coste total de la ejecución de la urbanización: 141.479,56 €

1.3.4 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Conforme a los estudios realizados, se estima un coste de ejecución material de 1.400,00 €/m^2_c para el uso residencial y de 700,00 €/m^2_c para el garaje.

Conceptos	Valoración
Edificios residenciales	5.532.800,00 €
Garaje [1]	1.407.000,00 €
Demoliciones	132.307,69 €
Previsión conexiones servicios exteriores al ámbito (CT, Media Tensión, Telecomunicaciones, etc.)	120.000,00 €
Total ejecución de la edificación	**7.192.107,69 €**

Coste total de la ejecución de la edificación: 7.192.107,69€

1.3.5 OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN

Hasta el momento de recuperar la inversión hay que considerar la existencia de gastos de gestión y comercialización, que se pueden resumir de la siguiente manera.

Conceptos	Valoración
Gastos de financiación	267.000,00 €
Gastos legales	248.859,00 €
Gastos Generales (24 meses)	120.000,00 €
Gastos de comercialización	200.000,00 €
Partidas de imprevistos	200.000,00 €

1.3.6 TOTAL INVERSIÓN

Conceptos	Valoración
Valor inicial del suelo	4.505.196,06 €
Coste suelo	287.000,00 €
Proyecto y Dirección	343.237,00 €
Ejecución Urbanización	104.460,55 €
Ejecución Obra	7.192.107,69 €
Gastos de financiación	267.400,00 €
Gastos legales	248.859,00 €
Gastos Generales (18 meses)	120.000,00 €
Gastos de comercialización	200.000,00 €
Partidas de imprevistos	200.000,00 €
TOTAL	**13.468260,31 €**

Que supone una media de 3.500,07 €/m^2c para la edificabilidad total del ámbito suponiendo la totalidad como obra nueva, incluyendo la renovación de los edificios existentes.

[1] *Se consideran dos plantas de garaje bajo las parcelas residenciales y una planta bajo el espacio libre.*

1.4 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

1.4.1 VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PÚBLICA

Las determinaciones del presente plan especial no suponen alteración de los costes imputables a la administración pública, tales como ejecución de equipamientos u otros, respecto de la situación actual, ya que todas las actuaciones corren a cargo del promotor.

Únicamente correrá a cargo de la administración municipal el mantenimiento del viario y los espacios libres definidos. Se valora en el capítulo 2.4 del presente documento.

1.4.2 VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PRIVADA

La diferencia entre costes y precio de venta por m^2construido es de 754,48 €, que supone un total de 2.903.230,60 €.

El balance final (ingresos – gastos) ofrece un signo positivo, lo que justifica la viabilidad económica de la actuación.

2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1 ENCUADRE LEGAL

El Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación.

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. En el caso que nos ocupa **únicamente afecta al mantenimiento de la urbanización, ya que se trata de una actuación puntual en Suelo Urbano**.

Los siguientes apartados analizan de manera diferenciada estas cuestiones en relación con el ámbito de la actuación.

2.3 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Corresponde a los promotores la ejecución de los sistemas locales interiores a cada una de ellas, así como de las conexiones exteriores y refuerzos de instalaciones que se consideraran necesarias en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización no tendrá repercusión sobre la hacienda municipal, ya que se costeará íntegramente por los promotores del ámbito.

2.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

2.4.1 GASTOS CONSIDERADOS

Los costes de mantenimiento previsibles derivados de esta actuación se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario. El viario adicional que procede mantener es el nuevo tramo de la Calle Cisneros.

2. Mantenimiento de zonas verdes. Únicamente se incluye la zona verde situada entre los dos nuevos edificios residenciales que, conforme a criterios de sostenibilidad, deben ser de bajo mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras. Las nuevas redes de infraestructuras se limitan a pequeñas prolongaciones de las existentes y al enganche las parcelas de la actuación a las existentes.

2.4.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS ANUALES

Se estiman los costes de mantenimiento conforme a los siguientes criterios:

1. Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m^2 vial, 5 primeros años sin coste.
2. Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m^2 de zona verde.
3. Alumbrado. Contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento. Se estima un coste unitario de mantenimiento de 40 € por unidad.

Conforme a lo señalado anteriormente, **en los cinco primeros años el gasto en mantenimiento es nulo y a partir del quinto año será de unos 2.000 € anuales**.

2.4.3 INGRESOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para las haciendas municipales puede implicar la entrada en funcionamiento del ámbito, se consideran los siguientes conceptos:

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y otros impuestos y tasas correspondiente a las obras de urbanización y construcción.
- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de los nuevos edificios del sector.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse dentro del ámbito.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el ámbito.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

En el estudio de viabilidad ya se han valorado los conceptos relativos a impuestos sobre la construcción, estimándolos en 146.859 €.

Así, en lo relativo a ingresos para la hacienda municipal se considera esta cantidad, a la que habría que añadir el resto de conceptos, por lo que se incrementaría esta cantidad, ya importante.

Se puede considerar un IBI medio de unos 450 € que, para 38 supondría unos ingresos de 17.100 € anuales.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc., pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

2.4.4 EQUILIBRIO ENTRE INGRESOS Y GASTOS

La sostenibilidad económica de la actuación se justifica poniendo en relación los costes anuales que previsiblemente generará con los ingresos que también cabe esperar que se deriven, conforme a lo reflejado en el epígrafe anterior.

Simplemente con los datos de mantenimiento de la urbanización, estimados en unos 2.000 € anuales, y los ingresos por IBI, unos 17.000 € anuales, queda clara la sostenibilidad económica de la actuación para la hacienda municipal.

3 PLAN DE ETAPAS

Dado lo limitado de la actuación, la ejecución de la urbanización **se plantea en una única etapa**.

Para las edificaciones, se podrá optar por la urbanización y edificación simultánea o por posponer la edificación conforme al ritmo de comercialización que consideren los promotores.