

MODIFICACIÓN NÚM. 4 DEL PLAN TERRITORIAL “CAMPO ARAÑUELO” PARA LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Mayo 2026

ÍNDICE

1 MARCO LEGISLATIVO.....3

2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....4

3 CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LA ENTIDAD PROMOTORA5

4 IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL NUEVO ASENTAMIENTO6

5 PROGRAMA DE INVERSIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS ACTUACIONES.....7

6 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES.....7

7 ESTIMACIÓN FINANCIERA Y DESGLOSE DE COSTES8

7.1 EVALUACIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA 9

8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA12

Redactado por: Natalia Chinchilla Cámara, arquitecto, Col. 12.282 COAM.	Aprobado por: Guillermo García de Polavieja, arquitecto, Col. 11.794 COAM. Director Técnico.
Fecha: 13/05/2026	Fecha: 15/05/2026

Documento elaborado por TMA entre junio de 2024 y marzo de 2025 (documento borrador) y
octubre y mayo de 2026 (documento para Aprobación Inicial)

PROPIEDAD INTELECTUAL

El presente documento, incluyendo texto, fotografías y gráficos –excepto donde se especifique lo contrario- así como la metodología empleada en la elaboración del estudio que constituye la base del mismo, son propiedad intelectual de Tasvalor Medio Ambiente S.L. quedando prohibida su revelación, copia, reproducción total o parcial y difusión; sin expresa autorización de la citada mercantil. El presente documento se edita para uso exclusivo del cliente que en él se cita, a los efectos de la tramitación administrativa de su plan, programa o proyecto frente al órgano sustantivo o ambiental de la administración correspondiente, incluyendo su remisión a los agentes implicados y su exposición pública para la correspondiente participación ciudadana; así como para otros objetivos que en el documento se citen específicamente. Tasvalor Medio Ambiente S.L. se reserva el derecho de ejecutar cuantas acciones legales estime necesarias para garantizar la defensa de sus derechos sobre la propiedad intelectual de este trabajo.

DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

El presente documento incluye datos del carácter personal de sus autores y por tanto debe ser manejado de acuerdo con las prescripciones de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

1 MARCO LEGISLATIVO

El presente documento da cumplimiento a la exigencia, recogida en el artículo 24 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante, “LOTUS”) y en el artículo 28 de su Reglamento General (en adelante, “RGLLOTUS”), de incorporar al Plan Territorial un Estudio Económico que valore las actuaciones contempladas, su programación temporal y su orden de prioridad. Asimismo, recoge el Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “TRLSTRU”), en los términos delimitados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

El artículo 24 de la LOTUS dispone que el Plan Territorial debe contener un “Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad”. El artículo 28 del RGLLOTUS reproduce esta exigencia con idéntico tenor.

Junto con el estudio económico-financiero, este documento incorpora el Informe de Sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 22.4 del TRLSTRU. El Tribunal Supremo ha advertido (entre otras, SSTs de 30 de marzo de 2015, rec. 1587/2013; 27 de octubre de 2015, rec. 2180/2014; 29 de octubre de 2015 y 3 de noviembre de 2015) que el Estudio Económico-Financiero y el Informe de Sostenibilidad Económica son documentos complementarios y no fungibles, y que la ausencia de cualquiera de ellos, cuando resulta exigible, determina la nulidad del instrumento de planeamiento. Por ello, ambos documentos se redactan diferenciadamente, con el contenido propio que el ordenamiento atribuye a cada uno.

- La **viabilidad económica** del nuevo asentamiento, en términos de adecuada ponderación entre los costes que comporta su ejecución, las fuentes de financiación previstas y los ingresos esperados, garantizando así la efectiva implantación del modelo territorial elegido por la Modificación Puntual nº 4 del Plan Territorial “Campo Arañuelo” (en adelante, “MPT4”).
- La **sostenibilidad económica** del modelo, entendida en los términos del artículo 22.4 TRLSTRU, esto es, la ponderación del impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes producirá en las Haciendas Públicas afectadas, con un horizonte temporal que no se limita al periodo de ejecución del estudio económico-financiero, sino que se extiende mientras subsistan responsabilidades para la Administración en la prestación de servicios y conservación de infraestructuras.

El presente documento se estructura en dos partes claramente diferenciadas: (i) un Estudio Económico-Financiero (apartados 2 a 7), que valora las actuaciones contempladas en la MPT4, su programación, su orden de prioridad y su viabilidad financiera; y (ii) un Informe de Sostenibilidad Económica (apartado 8),

que pondera el impacto del nuevo asentamiento en las Haciendas Públicas afectadas, conforme al artículo 22.4 TRLSRU.

Para la elaboración del Estudio Económico-Financiero se han considerado las siguientes fases:

- Valoración económica de las actuaciones que la MPT4 prevé para el desarrollo del nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo Asent-01 “Dehesa El Espadañal”.
- Estimación de la capacidad de inversión y de financiación de la entidad promotora, Dehesa El Espadañal, S.L., a lo largo del horizonte temporal de ejecución del nuevo asentamiento.
- Esquema de financiación: identificación de las fuentes y criterios que soportan la asignación de las inversiones entre el promotor privado y, en su caso, las Administraciones Públicas afectadas.
- Determinación del orden de prioridad de las actuaciones y de su programación temporal, expresada por referencia a los hitos administrativos del procedimiento (aprobación definitiva de la MPT4 y aprobación definitiva del Plan Especial Territorial de Ordenación), conforme a lo expresamente requerido por la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana.

2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La MPT4 tiene por objeto la delimitación del nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo denominado Asent-01 “Dehesa El Espadañal”, al amparo del artículo 71.2 de la LOTUS y del artículo 87 del RGLOTUS, para el fomento del desarrollo rural y de la economía verde y circular en la Comarca de Campo Arañuelo. El asentamiento mantendrá en todo caso la clase y categoría de suelo rústico, sin que su desarrollo suponga transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.

El ámbito se sitúa en una finca de aproximadamente 1.600 hectáreas en los parajes de El Espadañal y Galochas, entre los términos municipales de Navalmoral de la Mata y Casatejada (Cáceres), delimitada al sur por el corredor de la línea de alta velocidad, al norte por el cauce del arroyo de Casas, al este por la periferia de Navalmoral de la Mata y al oeste, parcialmente, por el camino de Talayuela. El ámbito se encuentra fuera de la Red Natura 2000 y de otras áreas protegidas, formando parte del ecosistema de dehesa.

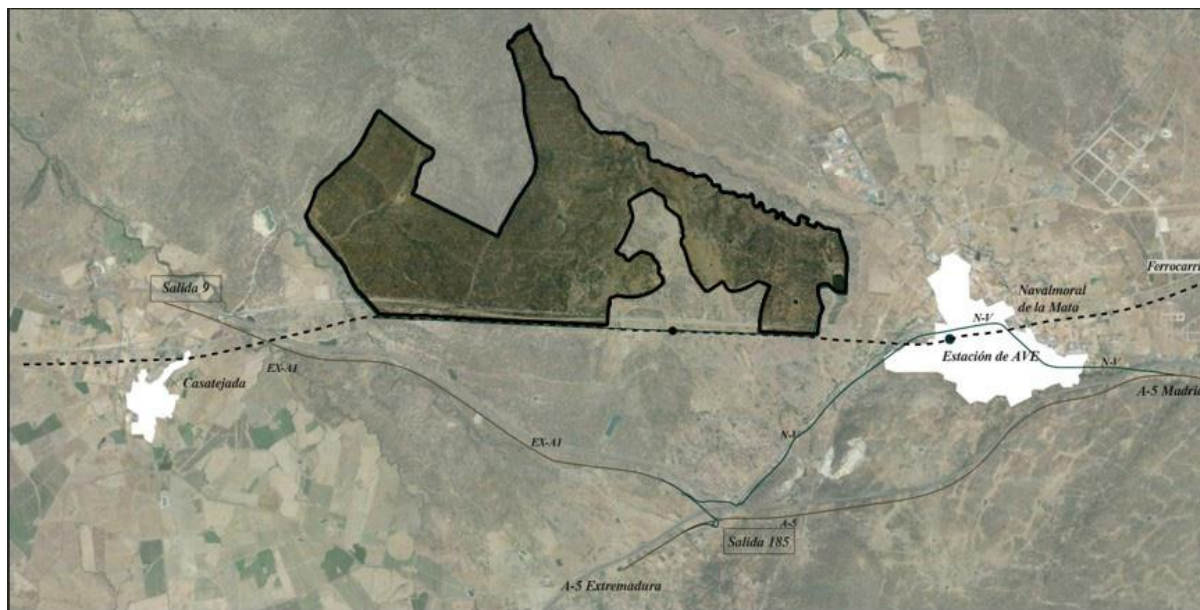


Figura 1. Ámbito del asentamiento

El nuevo asentamiento estará formado por un máximo de 150 unidades residenciales autónomas. Cada parcela tendrá una superficie de entre 3 y 8 hectáreas, una única edificación principal y un máximo de 1.500 m² construidos por parcela, lo que arroja una superficie edificable máxima de 225.000 m² construidos destinados a uso residencial autónomo. La densidad media oscilará entre 0,05 y 0,2 edificaciones por hectárea y la ocupación media entre el 0,1 % y el 3 % del ámbito, parámetros sensiblemente más rigurosos que los estándares generales del RGLOTUS, en garantía del carácter rural del asentamiento.

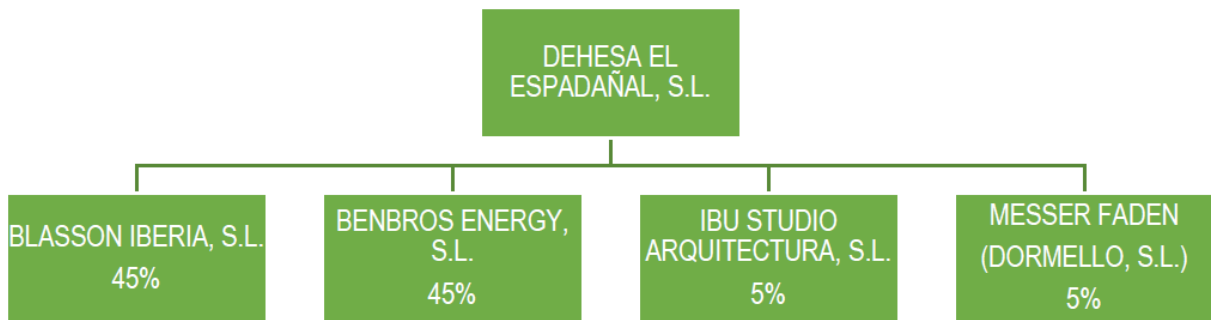
El uso principal del asentamiento es el residencial autónomo, en tipología unifamiliar aislada. Conforme al artículo 71.2 LOTUS, este uso se complementará con actividades vinculadas al fomento del desarrollo rural y de la economía verde y circular: gestión agroforestal y silvopastoral de la dehesa, ganadería extensiva, hípica, aprovechamiento del corcho, observación y estudio de la flora y fauna autóctonas y formación especializada vinculada a estas actividades. Las edificaciones de uso residencial autónomo no podrán generar demandas de servicios urbanísticos municipales, debiendo constituirse en entidad autónoma de conservación con independencia en la gestión de sus infraestructuras.

3 CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LA ENTIDAD PROMOTORA

El artículo 71.2 LOTUS exige que la solicitud de iniciativa privada para la promoción y desarrollo de un nuevo asentamiento contenga una expresión de la capacidad y solvencia de los promotores, la definición del proyecto empresarial, su contribución al desarrollo de la economía verde y circular y la indicación de las inversiones necesarias para su ejecución. La entidad promotora de la MPT4 es Dehesa El Espadañal, S.L., sociedad vehículo constituida en 2023 por sus accionistas para acometer el desarrollo del nuevo

asentamiento Asent-01 “Dehesa El Espadañal”. A través de Dehesa El Espadañal, S.L. se canalizarán las inversiones, se gestionará la contratación con las empresas constructoras y se articulará la relación con la entidad operadora del asentamiento.

El accionariado de Dehesa El Espadañal, S.L. integra a un grupo nacional con dilatada experiencia en el desarrollo de promociones inmobiliarias y hoteleras de alto nivel, a accionistas vinculados al sector de las energías renovables, a un estudio de arquitectura especializado en el respeto al entorno local y a una consultora de marca con trayectoria internacional. Esta composición acredita la solvencia técnica y económica exigida por el artículo 71.2 LOTUS para la promoción de nuevos asentamientos por iniciativa privada.



Las sociedades que conforman la entidad promotora cuentan con experiencia acreditada en el desarrollo de proyectos de alta calidad en España, lo que confirma la capacidad y solvencia técnica para llevar a cabo el proyecto empresarial descrito.

La entidad promotora, antes de la aprobación del Plan Especial Territorial de Ordenación, se compromete a constituir una garantía a favor de la Junta de Extremadura para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento, en la cuantía y condiciones que dicho instrumento determine.

4 IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL NUEVO ASENTAMIENTO

Conforme a las estimaciones de la Memoria de Ordenación, el nuevo asentamiento generará, una vez en explotación, entre 250 y 300 empleos directos vinculados a los servicios del asentamiento y a las actividades complementarias, y del orden de 1.000 empleos indirectos en los municipios del entorno. Esta generación de empleo, a la que más adelante se asignará una partida específica de costes salariales, constituye uno de los principales vectores de interés general del proyecto y un parámetro objetivo para evaluar la riqueza que generará en la zona, conforme expresamente requiere la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana.

5 PROGRAMA DE INVERSIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS ACTUACIONES

Conforme a los artículos 24 LOTUS y 28 RGLOTUS, el Estudio Económico debe incluir el “orden de prioridad” de las actuaciones. La intervención se ordena en cuatro grandes bloques o fases, con prioridad decreciente, que se desarrollan secuencialmente y se solapan parcialmente en el tiempo, conforme al cronograma del apartado siguiente:

- (1) **Fase preparatoria y administrativa (Prioridad 1):** adquisición de los terrenos -actualmente opcionados sin posibilidad de desistimiento por el vendedor-, redacción y tramitación del Plan Especial Territorial de Ordenación del Asent-01, redacción de proyectos técnicos, obtención de licencias y autorizaciones sectoriales y constitución de la entidad autónoma de conservación.
- (2) **Fase de implantación de infraestructuras mínimas (Prioridad 2):** ejecución de los accesos, red de caminos jerarquizada, abastecimiento, depuración autónoma de aguas, gestión de residuos y suministro energético, priorizando fuentes de origen renovable.
- (3) **Fase de edificación residencial y complementaria (Prioridad 3):** construcción de las edificaciones de uso residencial autónomo y de las complementarias para el fomento del desarrollo rural, conforme al ritmo comprometido más adelante.
- (4) **Fase de explotación, conservación y regeneración (Prioridad 4):** gestión y mantenimiento del asentamiento por la entidad autónoma de conservación y ejecución del Plan Técnico de Gestión y Mejora Forestal y del Plan de Prevención de Incendios.

6 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

La programación temporal de las actuaciones se expresa en número de meses contados desde los hitos administrativos, y no por referencia a fechas naturales concretas.

Los hitos administrativos de referencia son:

- (i) El hito A0, que coincide con la **aprobación definitiva de la MPT4**.
- (ii) El hito A1, que coincide con la **aprobación definitiva del Plan Especial Territorial de Ordenación del Asent-01**.

Sobre la base de los hitos anteriores, la programación se articula como sigue:

- (a) **Fase preparatoria y administrativa:** del mes 0 al mes 18 desde A0, comprendiendo la redacción y tramitación del Plan Especial Territorial de Ordenación hasta su aprobación definitiva (A1), así como los proyectos técnicos y la constitución de la entidad autónoma de conservación.

(b) **Fase de implantación de infraestructuras mínimas:** del mes 0 al mes 18 desde A1, ejecutándose en paralelo a las primeras edificaciones.

(c) **Fase de edificación residencial:** se inicia en el mes 6 desde A1 y se prolonga durante un horizonte estimado de 10 años desde la puesta en marcha de las obras de edificación.

(d) **Fase de explotación, conservación y regeneración:** se inicia con la entrega de la primera unidad residencial autónoma (mes 18 desde A1) y se prolonga indefinidamente bajo la responsabilidad de la entidad autónoma de conservación.

El compromiso de ritmo de ejecución de la edificación residencial va en línea con la iniciativa originalmente informada por la Dirección General en julio de 2024¹. El promotor asume expresamente el siguiente compromiso de ejecución de las edificaciones de uso residencial autónomo:

(i) En la **primera fase**, comprendida entre los meses 6 y 18 desde A1, se ejecutarán las primeras 50 unidades residenciales autónomas, junto con las infraestructuras mínimas necesarias para su puesta en servicio.

(ii) A partir del mes 18 desde A1, el ritmo medio de ejecución será de 15 unidades residenciales autónomas por año, hasta completar la totalidad del asentamiento dentro del horizonte de 10 años contados desde la puesta en marcha de las obras de edificación.

7 ESTIMACIÓN FINANCIERA Y DESGLOSE DE COSTES

El desarrollo del nuevo asentamiento Asent-01 “Dehesa El Espadañal” comprende un máximo de 150 unidades residenciales autónomas y las edificaciones e infraestructuras complementarias necesarias para el fomento del desarrollo rural y de la economía verde y circular, en los términos del artículo 71.2 LOTUS.

La inversión total estimada asciende a aproximadamente 281 millones de euros, desglosados a continuación por partidas y, en el siguiente apartado, por fases, conforme requiere expresamente la Junta de Extremadura. Las partidas de inversión son las siguientes:

¹ La referencia a la construcción de “una vivienda al mes” empleada en versiones anteriores del estudio respondía únicamente a una hipótesis de simplificación del modelo financiero (12 unidades/año) que no recoge ni el ritmo singular de la primera fase ni el ritmo medio anual comprometido a partir de ella (15 unidades/año). Dicha hipótesis queda sustituida en el presente Estudio por el compromiso de ejecución descrito, que es el que se traslada al cuadro de programación y al modelo económico-financiero.

- Adquisición del terreno
- Construcción residencial
- Construcción de infraestructuras
- *Soft costs*, desarrollo
- Licencias y permisos
- FF&E
- Marketing & preopening
- Costes generales y administración
- Costes Financieros
- Contingencias

Se ha elaborado un modelo económico-financiero para la inversión de Dehesa El Espadañal, S.L. en el nuevo asentamiento, estructurado como un flujo de caja a lo largo del horizonte temporal de ejecución y primeros años de explotación del Asent-01, ordenando desembolsos, ingresos y supuestos operativos desde la fase preparatoria y administrativa hasta la fase de explotación.

Inicialmente, se requiere la adquisición de los terrenos, actualmente opcionados sin posibilidad de desistimiento por el vendedor. Para la implantación de las infraestructuras mínimas y la edificación residencial se cerrará una ronda de financiación ajena, estimada entre el 50 % y el 60 % de las necesidades de fondos, siendo el resto aportado vía capital de los accionistas.

7.1 EVALUACIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

El análisis de viabilidad pondera los costes que comporta la implantación y explotación del nuevo asentamiento, las fuentes de financiación previstas y los ingresos esperados, garantizando la efectiva implantación del modelo territorial elegido por la MPT4.

7.1.1 COSTES

Los costes se desglosan distinguiendo (i) costes de inversión (obras), y (ii) costes de mantenimiento y explotación, identificando, en cada caso, las partidas que los integran y el porcentaje destinado a producción (entendido como retribución a empresas constructoras y proveedores locales), salarios y consumos energéticos, parámetros que la propia Junta señala como datos objetivos para apreciar los beneficios y el interés general del proyecto.

7.1.1.1 COSTES DE INVERSIÓN (OBRAS)

Los costes de inversión agrupan todas las partidas necesarias para la implantación del asentamiento (fases preparatoria y de implantación de infraestructuras y de edificación residencial). Su desglose y porcentaje sobre la inversión total estimada (281 M€) es el siguiente: (a) **Adquisición del terreno**: 15 % aprox. La adquisición se realiza en el momento inicial, ya opcionada sin posibilidad de desistimiento por el vendedor; (b) **Construcción residencial**: 50 % aprox. Es la principal partida y se ejecuta por contratista local conforme al cronograma comprometido; (c) **Construcción de infraestructuras mínimas**: 10 %

aprox., comprendiendo accesos, red de caminos, abastecimiento, depuración autónoma, gestión de residuos y suministro energético, priorizando fuentes de origen renovable; (d) **Soft costs y desarrollo**: 5 % aprox. (proyectos técnicos, dirección facultativa, estudios ambientales, asesoramiento legal y urbanístico); (e) **Licencias, tasas y tributos**: 5 % aprox., incluyendo ICIO, tasas urbanísticas y demás tributos asociados a la implantación; (f) **FF&E (mobiliario, equipamiento y dotación)**: 1 % aprox.; (g) **Marketing y preopening**: 2 % aprox.; (h) **Costes generales y de administración**: 1 % aprox.; (i) **Costes financieros**: 4 % aprox., correspondientes al servicio de la financiación ajena (50-60 % de las necesidades); y (j) **Contingencias**: 7 % aprox.

Los porcentajes anteriores se sustentan, principalmente, en (i) la experiencia del promotor en proyectos comparables de baja densidad y alta calidad constructiva en suelo rústico; (ii) los precios de referencia del sector de la edificación unifamiliar aislada en Extremadura, ponderados por la singularidad bioclimática y de integración paisajística; (iii) los costes de los estudios de campo, proyectos técnicos y tramitación ambiental ya realizados; y (iv) las hipótesis de financiación descritas en el apartado anterior (50-60 % de financiación ajena, resto vía capital de los accionistas).

Del total de costes de inversión se estima que (i) aproximadamente el **62 %** se destina a producción contratada con empresas constructoras y proveedores (siendo objetivo del promotor que al menos dos terceras partes de esta producción se contrate con empresas con domicilio social o centro de trabajo en Extremadura, con preferencia por las radicadas en la Comarca de Campo Arañuelo); (ii) aproximadamente el **22 %** corresponde a salarios brutos de los trabajadores que intervienen en la ejecución de las obras (incluidos costes sociales), atendiendo a la intensidad de mano de obra propia de la edificación unifamiliar de baja densidad; y (iii) aproximadamente el **4 %** corresponde a consumos energéticos en obra. Estos porcentajes constituyen los datos objetivos requeridos por la Junta para apreciar la riqueza que el proyecto generará en la zona.

7.1.1.2 COSTES DE MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN

Los costes de mantenimiento y explotación agrupan los gastos recurrentes derivados de la fase de explotación, conservación y regeneración del asentamiento, sufragados íntegramente por la entidad autónoma de conservación conforme al artículo 87 RGLOTUS. Su desglose y porcentaje sobre el coste total de mantenimiento y explotación estimado en el horizonte temporal del modelo es el siguiente: (a) **Conservación de infraestructuras propias del asentamiento** (caminos, redes, depuración, suministro energético): 25 % aprox.; (b) **Gestión agroforestal y silvopastoral**, incluida la ejecución del Plan Técnico de Gestión y Mejora Forestal: 20 % aprox.; (c) **Salarios del personal de explotación y mantenimiento**, en estimación de aproximadamente 250 - 300 empleos directos: 35 % aprox.; (d) **Consumos energéticos en explotación**: 8 % aprox. Conforme a la estimación recogida en el Anexo VIII “Estudio de Energía y

Huella Ecológica” del Estudio Ambiental Estratégico de la MPT4, la demanda energética anual máxima de las edificaciones residenciales (calefacción, refrigeración, ACS y otros usos) se sitúa, en escenario de uso simultáneo y continuado, entre 11.006,87 MWh/año (120 unidades) y 13.758,59 MWh/año (150 unidades), a la que se suma una demanda energética adicional de 1.090,66 MWh/año vinculada al tráfico generado por el asentamiento, lo que arroja una demanda total estimada de hasta 14.849,25 MWh/año en escenario de plena explotación. Esta demanda quedará mayoritariamente cubierta por producción renovable de autoconsumo, complementada, en su caso, por suministro eléctrico exterior con certificado de origen 100 % renovable, lo que permite reducir significativamente —e incluso anular— la huella de carbono asociada al consumo energético del asentamiento; (e) **Plan de Prevención de Incendios** y medidas de seguridad: 5 % aprox.; (f) **Tributos locales** (IBI, tasas, ICIO en obras menores): 4 % aprox.; y (g) **Costes generales, seguros y contingencias**: 3 % aprox.

De la suma de las partidas de inversión y de los costes recurrentes de mantenimiento y explotación se obtiene un coste total estimado del orden de **557 M€** en el horizonte temporal del modelo, sin que ninguna de estas partidas resulte imputable a las Haciendas Públicas, conforme a lo expuesto en el apartado 8.

7.1.2 INGRESOS

Con respecto a los ingresos previstos, el proyecto contempla, por una parte, la enajenación de las hasta 150 unidades residenciales autónomas y, por otra, otros ingresos derivados de las actividades complementarias vinculadas al fomento del desarrollo rural y de la economía verde y circular: gestión agroforestal y silvopastoral, hípica, formación especializada y servicios al asentamiento. Adicionalmente, se generarán ingresos recurrentes a través de las cuotas abonadas por cada parcela a la entidad autónoma de conservación para la gestión y mantenimiento de las infraestructuras y de las áreas de uso común. Se estima un total de **665 M€** de ingresos.

7.1.3 RESULTADO

De la contraposición de ingresos y costes se obtiene, para la presente MPT4, un resultado económico positivo, con una Tasa Interna de Retorno del **13,24 %** y un resultado bruto positivo de **108 M€**, distribuido a lo largo del horizonte temporal del modelo, conforme al ritmo de ejecución comprometido.

Se concluye por tanto que el desarrollo del nuevo asentamiento Asent-01 “Dehesa El Espadañal” es económicamente viable, sin que en ningún caso suponga transformación urbanística del ámbito en los términos del artículo 71.2 LOTUS y del artículo 87 RGLOTUS.

8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del TRLSRU exige que la documentación de los instrumentos de ordenación incluya un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas y la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este precepto fue declarado conforme a la Constitución por la STC 141/2014, de 11 de septiembre, al amparo de los títulos competenciales del artículo 149.1.13.ª y 14.ª CE.

El Tribunal Supremo ha precisado, en doctrina consolidada (entre otras, SSTs 30 de marzo de 2015, rec. 1587/2013; 27 de octubre de 2015, rec. 2180/2014; 29 de octubre de 2015 y 3 de noviembre de 2015), que (i) el Informe de Sostenibilidad Económica es un documento complementario, pero no sustitutivo, del Estudio Económico-Financiero; (ii) el concepto de sostenibilidad económica no se confunde con el de viabilidad económica, ligado al estudio económico-financiero; (iii) el Informe de Sostenibilidad Económica responde a la finalidad de garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios pueden ser sustentados por las Administraciones Públicas, en especial la local; y (iv) su ausencia, cuando resulta exigible, determina la nulidad del instrumento de planeamiento.

8.1 Impacto en las Haciendas Públicas afectadas: análisis de costes

Las Administraciones Públicas potencialmente afectadas por la implantación y el mantenimiento del nuevo asentamiento son: (i) los Ayuntamientos de Navalmoral de la Mata y de Casatejada, en cuyos términos municipales se localiza el ámbito; (ii) la Junta de Extremadura, en cuanto Administración competente en ordenación del territorio y urbanismo, evaluación ambiental, carreteras autonómicas, sanidad, educación y servicios sociales; y (iii) la Administración General del Estado, por su competencia sobre las redes generales de transporte (A-5, línea de alta velocidad Madrid-Extremadura) y sobre la red hidrográfica de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tago).

Los costes de implantación de las infraestructuras necesarias no se computan a efectos del Informe de Sostenibilidad Económica cuando, como aquí sucede, son sufragados íntegramente por el promotor privado y por los titulares de derechos en el asentamiento a través de la entidad autónoma de conservación. En el presente caso, la totalidad de los costes de implantación descritos en el Estudio Económico-Financiero (281 M€) son asumidos exclusivamente por Dehesa El Espadañal, S.L. y por la entidad autónoma de conservación, sin coste alguno para las Haciendas Públicas.

Por la misma razón, los costes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras propias del asentamiento (red de caminos interna, redes de abastecimiento, depuración autónoma, gestión de residuos, suministro energético etc.) son sufragados íntegramente por la entidad autónoma de conservación mediante las cuotas ordinarias y extraordinarias que se giren a los titulares de las viviendas. Así lo exige el artículo 87 RGLOTUS, que cualifica las edificaciones de uso residencial autónomo como independientes en la gestión de sus infraestructuras y prohíbe que generen demandas de servicios urbanísticos municipales. La entidad autónoma de conservación tendrá naturaleza pública, adscripción obligatoria y personalidad jurídica propia y sus propios estatutos, configurándose como garantía estructural de que la conservación del asentamiento no se traslada en ningún momento a las Haciendas locales.

Sin perjuicio de lo anterior, y a efectos meramente ilustrativos, podrían llegar a identificarse, con carácter hipotético y sin que a priori se estime necesaria su materialización, los siguientes eventuales costes potenciales: (a) hipotéticos refuerzos puntuales en la red viaria autonómica y municipal: si bien el incremento de tráfico estimado por la entrada en explotación del asentamiento resulta marginal en relación con la capacidad actual de la A-5 y de las carreteras EX-108 y EX-A1, por lo que, en principio, no se prevén actuaciones de refuerzo a cargo de las Administraciones; (b) eventual incidencia sobre servicios sanitarios, educativos y sociales: la condición de uso residencial autónomo (no vivienda) de las edificaciones limita estructuralmente la incorporación estable de población empadronada y, con ello, la presión sobre los servicios universales prestados por la Junta de Extremadura, sin perjuicio del previsible refuerzo de la base demográfica de Navalmoral de la Mata y Casatejada por la creación de empleo (≈ 3.000 personas entre directos e inducidos en escenario de plena explotación); y (c) hipotética gestión de residuos urbanos asimilables: únicamente en el supuesto, no previsto con carácter ordinario, de que los residuos no fueran gestionados íntegramente por la entidad autónoma de conservación, los Ayuntamientos podrían eventualmente repercutir el coste a través de la correspondiente tasa, conforme al artículo 20 del TRLRHL. En cualquier caso, los anteriores se configuran como costes meramente potenciales e hipotéticos, sin que, conforme a la información actualmente disponible, se estime previsible su efectiva concurrencia.

8.2 Impacto en las Haciendas Públicas afectadas: análisis de ingresos

Conforme al artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el análisis del impacto en las Haciendas locales debe incluir la cuantificación de los costes de mantenimiento de los servicios y la estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales. Los principales conceptos de ingreso para las Haciendas Públicas afectadas se estructuran en función del sujeto obligado al pago:

8.2.1 Ingresos derivados de la actividad del promotor

Los siguientes tributos serán satisfechos por Dehesa El Espadañal, S.L., en su condición de promotor del asentamiento:

- (a) **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).** Tributa al tipo máximo entre 2% y 3% sobre el presupuesto de ejecución material de las construcciones. Para una inversión estimada en construcción residencial e infraestructuras del orden de 175 M€, el rendimiento del ICIO podría alcanzar un importe estimado en el entorno de los 3M€, distribuidos entre los Ayuntamientos de Navalmoral de la Mata y de Casatejada conforme al ámbito en cada término municipal y se devengará progresivamente conforme al ritmo comprometido.
- (b) **Tasa por licencia urbanística y otras posibles tasas:** se devengarán conforme a las ordenanzas fiscales de cada Ayuntamiento, en el momento de las correspondientes solicitudes y prestaciones, repercutiendo íntegramente el coste de gestión municipal sobre los obligados tributarios. Se estima un coste de unos 2M€.
- (c) **Canon de calificación rústica asentamiento:** Se devengará en el momento en que se obtiene la calificación rústica del asentamiento. Se calcula sobre un porcentaje del 5% sobre el presupuesto de ejecución material y se devenga un mes antes del inicio de la construcción. Se estima un ingreso de unos 7M€ para los Ayuntamientos de Navalmoral y Casatejada.

8.2.2 Ingresos derivados de los adquirentes de las edificaciones

Los siguientes tributos serán satisfechos por los adquirentes de las unidades residenciales autónomas:

- (a) **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).** El ámbito conserva su clasificación como suelo rústico. El IBI gravará los bienes inmuebles y, sobre las edificaciones, se actualizará en función del valor catastral resultante de las nuevas construcciones, conforme a los tipos vigentes en los Ayuntamientos de Navalmoral de la Mata y Casatejada. Este tributo constituirá un ingreso recurrente para las Haciendas locales durante toda la vida útil del asentamiento.
- (b) **IVA y Actos Jurídicos Documentados (AJD):** al tratarse de transmisiones de edificaciones nuevas por el promotor, los adquirentes satisfarán el IVA al tipo reducido del 10% sobre el precio de adquisición, así como el AJD por la escrituración de las transmisiones, al tipo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8.2.3 Otros tributos autonómicos, estatales y derivados de actividades complementarias

Adicionalmente, el desarrollo del asentamiento generará los siguientes ingresos tributarios:

(a) **Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE):** las actividades complementarias de carácter empresarial que se desarrollen en el asentamiento (gestión agroforestal, hípica, formación especializada, servicios) tributarán por IAE en la cuantía y términos previstos en el TRLRHL y en las correspondientes ordenanzas fiscales.

(b) **IRPF e Impuesto sobre Sociedades:** sobre las rentas y rendimientos generados por las inversiones.

(c) **IVA en construcción y servicios:** a los tipos del 10% o del 21% según la naturaleza de la prestación.

(d) **Cotizaciones a la Seguridad Social:** derivadas del empleo generado por el desarrollo y explotación del asentamiento.

Aunque la cuantificación precisa de estos tributos excede del nivel de detalle propio de un Plan Territorial, su consideración cualitativa y los órdenes de magnitud apuntados son relevantes para apreciar el impacto positivo del asentamiento en el conjunto del sector público.

8.3 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

El segundo contenido esencial del Informe de Sostenibilidad Económica, conforme al artículo 22.4 TRLSRU, es el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. La MPT4 no detrae suelo destinado a usos productivos en su ámbito; al contrario, refuerza la base productiva del territorio en tres sentidos: (i) mantiene y reactiva la actividad agroforestal y silvopastoral propia de la dehesa, hoy en estado de conservación calificado como “malo” por el manual de la propia Junta de Extremadura, mediante el Plan Técnico de Gestión y Mejora Forestal y la promoción de la ganadería extensiva (artículo 27.9 de la Ley 3/2022); (ii) introduce nuevas actividades vinculadas a la economía verde y circular (hípica, formación especializada, servicios al asentamiento), generadoras de empleo cualificado y de demanda de bienes y servicios producidos en la Comarca de Campo Arañuelo; y (iii) preserva la integridad del suelo rústico y de los Hábitats de Interés Comunitario presentes en el ámbito (HIC 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus spp.” y HIC 6220 “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea”), garantizando su compatibilidad con los usos productivos tradicionales. La estructura parcelaria de gran tamaño (3-8 ha por parcela) se sitúa muy por encima de los umbrales de riesgo de formación de nuevo tejido urbano y mantiene la unidad mínima de explotación ganadera y agroforestal, lo que refuerza la suficiencia y adecuación del suelo productivo en términos del artículo 22.4 TRLSRU.

8.4 Balance y conclusión sobre la sostenibilidad económica

Del análisis anterior se desprende que el modelo del nuevo asentamiento Asent-01 “Dehesa El Espadañal” presenta un balance estructuralmente positivo para las Haciendas Públicas afectadas: los costes de implantación (≈281 M€) y de conservación de infraestructuras y servicios son asumidos

íntegramente por el promotor y por la entidad autónoma de conservación, sin coste alguno para las Administraciones. Por su parte, las Haciendas Públicas percibirán ingresos tributarios derivados tanto de la actividad del promotor (ICIO, tasas por licencia urbanística y canon de calificación rústica) como de los adquirentes de las edificaciones (IBI, IVA y AJD), además de otros tributos autonómicos y estatales vinculados al desarrollo y explotación del asentamiento (IAE, IRPF, Impuesto sobre Sociedades, IVA en construcción y servicios, y cotizaciones a la Seguridad Social). El modelo es por tanto sostenible en los términos del artículo 22.4 TRLSRU y asegura analíticamente la suficiencia de recursos para hacer frente a los eventuales costes que la actuación pueda comportar para las arcas públicas, conforme exige el principio de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera consagrado en el artículo 135 CE y desarrollado por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril.

Se concluye, por tanto, que la presente MPT4 es económicamente sostenible y que su desarrollo no comprometerá la suficiencia financiera de los Ayuntamientos de Navalmoral de la Mata y de Casatejada, ni la de la Junta de Extremadura ni la de la Administración General del Estado, sino que, por el contrario, contribuirá a su fortalecimiento y al cumplimiento de los objetivos de fomento del desarrollo rural y de la economía verde y circular del artículo 71.2 LOTUS.
