

Plaza José Bonifacio
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281
Fax 925 140 309
www.noblejas.es



AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

INFORME TÉCNICO

FECHA 25-febrero-2026

FUNCIONARIO O TÉCNICO QUE LO EMITE: Ignacio Gómez Álamo, arquitecto municipal

ASUNTO: REVISIÓN TÉCNICA ORDENANZA REGULADORA ICIO.

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

INFORME

1. Antecedentes:

La ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS vigente para el Municipio de Noblejas fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo con fecha 29 de Noviembre de 2019. En la misma se indica:

Artículo 5. BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA.

La base Imponible de este Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

1. Se entiende por coste real y efectivo el coste de ejecución material y de la construcción, instalación u obra. No forman parte de la base imponible, el impuesto sobre el valor añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

En caso de nuevas construcciones, o reformas integrales de todo o parte de una edificación, el presupuesto de ejecución material deberá ser superior a la aplicación de los módulos mínimos establecidos por el Ayuntamiento de Noblejas en:

–Uso de vivienda: 510,00 €/m².

–Otros usos: garajes/sótanos/porches o asimilados: 310,00 €/m².

–Uso industrial: 180,00 €/m².

2. La cuota del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3. El tipo de gravamen será el 3%.

2. Informe:

A solicitud del equipo de gobierno del Ayuntamiento de Noblejas, se hace revisión de los módulos mínimos establecidos en la Ordenanza, considerando adecuar los mismos a los precios reales de construcción y lo indicado por las diferentes administraciones y colegios profesionales.

Se toma como base las NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL que publica el Colegio de Arquitectos de Castilla La Mancha, para el año 2020.

Para realizar el cálculo de los costes de referencia de usos de Vivienda, Industrial y otros usos de Garaje, sótanos y porche, las Normas definen la siguiente formula de cálculo:

Costes de Referencia $Cr=M \cdot Cm \cdot Ca \cdot Cc \cdot Ch$

Plaza José Bonó, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281
Fax 925 140 309
www.noblejas.es



AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

M es el Módulo de Referencia COACM 2026, fijado en 480€

Cm es el Coeficiente según tipo de edificación:

1. EDIFICIOS USO PRINCIPAL RESIDENCIAL CM

1.1 VIVIENDAS EN BLOQUE

1.1.1.BLOQUE ABIERTO	1.6
1.1.2.BLOQUE ENTRE MEDIANERIAS	1.5

1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1.2.1 ADOSADAS Y ENTRE MEDIANERIAS	1.6
1.2.2 PAREADAS	1.7
1.2.3 AISLADAS	1.8

1.3 GARAJES Y ESPACIOS NO HABITABLES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1.3.1 PLANTA BAJA	0.8
1.3.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	0.9
1.3.3 PLANTAS SUPERIORES (incluyendo bajo cubierta)	0.9

1.5 OTROS USOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

1.5.1 COMERCIALES	1.3
1.5.2 OFICINAS	1.3

2. NAVES

DE USO INDUSTRIAL O DE LOGÍSTICA	1
DE USO AGRÍCOLA O ALMACENAMIENTO	0.6
SOLO CERRAMIENTO, SOLERA Y CUBIERTA	0.5

10.LOCALES PARA INSTALACIONES, TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES SIN ACABAR EN EDIFICIOS DE CUALQUIER USO

EN PLANTA BAJA	0.5
EN PLANTA BAJO RASANTE	0.9
EN PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES	1

Ca es el Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica. Para Noblejas, el valor es 0,95, ya que pertenece al Área Geográfica 1

Cc es el Coeficiente de calidad de la edificación, que tomaremos como Coste Medio, valor 1,00.

Ch es el Coeficiente de rehabilitación, que no se contempla en este caso al considerar la aplicación de la Ordenanza como obra nueva.

Para uso de vivienda:

$$Cr=M \cdot Cm \cdot Ca \cdot Cc \cdot Ch$$

Para tomar un valor medio del tipo de edificación para el uso de vivienda, y tomando en consideración la tipología predominante en el desarrollo urbano de Noblejas, de viviendas adosadas y bloques abiertos, con uso de superficie en planta baja para espacios no habitables y garajes de un 30% aproximado del total construido, se estima el siguiente valor:

$$Cm = (1,6 \cdot 70\% + 0,8 \cdot 30\%) = 1,36$$

Por tanto, el Coste de referencia para uso de vivienda será:

$$Cr = 480 \cdot 1,36 \cdot 0,95 \cdot 1 = \mathbf{620,16 \text{ €/m}^2}$$

Plaza Juan B. 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 251
Fax 925 140 308
www.noblejas.es



AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

Para otros usos, garajes/sótanos/porches o asimilados:

$$Cr=M*Cr*Ca*Cc*Ch$$

Para tomar un valor medio del tipo de edificación para otros usos, se toma un valor medio directo entre lo estipulado por el COACM, que diferencia los valores según el nivel de planta a ejecutar. El valor de C_m se estima en 0.75 (valor medio entre 0,5 -1,00)

Por tanto, el Coste de referencia para otros usos será:

$$Cr=480*0,75*0,95*1= \mathbf{342 \text{ €/m}^2}$$

Para uso industrial:

$$Cr=M*Cr*Ca*Cc*Ch$$

Considerando la clara diferenciación entre tipologías de edificación, se cree conveniente separar el uso industrial en dos módulos mínimos independientes:

Para uso industrial productivo o logística:

$$C_m=1,$$

Por tanto, el Coste de referencia para uso industrial productivo o logística será:

$$Cr=480*1*0,95*1= \mathbf{456 \text{ €/m}^2}$$

Para uso industrial agrícola, almacenamiento o talleres:

$$C_m=0,5,$$

Por tanto, el Coste de referencia para uso industrial agrícola, almacenamiento o talleres será:

$$Cr=480*0,5*0,95*1= \mathbf{228 \text{ €/m}^2}$$

Se propone por tanto la modificación de la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS, modificando su artículo 5, de la siguiente manera:

Artículo 5. BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA.

La base Imponible de este Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

1. Se entiende por coste real y efectivo el coste de ejecución material y de la construcción, instalación u obra. No forman parte de la base imponible, el impuesto sobre el valor añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

En caso de nuevas construcciones, o reformas integrales de todo o parte de una edificación, el presupuesto de ejecución material deberá ser superior a la aplicación de los módulos mínimos establecidos por el Ayuntamiento de Noblejas en:

–Uso de vivienda: 620,00 €/m².

–Otros usos: garajes/sótanos/porches o asimilados: 342,00 €/m².

–Uso industrial productivo o logística: 456,00 €/m².

–Uso industrial agrícola, almacenamiento o talleres: 228,00 €/m².

2. La cuota del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3. El tipo de gravamen será el 3%.

