



**AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL**

**DETERMINACIONES SOBRE
EL ÁMBITO DEL BIC
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA
VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA**

VOLUMEN 4.2-5

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
ESTUDIO DE VIABILIDAD**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
FEBRERO 2022**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Angeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L
DETERMINACIONES SOBRE
EL ÁMBITO DEL BIC
CONJUNTO HISTÓRICO
DE LA VILLA DE
BUITRAGO DEL LOZOYA

ESTUDIO DE VIABILIDAD

FEBRERO 2022

ÍNDICE.

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	MARCO LEGAL.....	3
1.2	METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS.....	3
2.	PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	5
2.1	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.....	5
	2.1.1 1ª ETAPA.....	5
	2.1.2 2ª ETAPA.....	6
2.2	OTRAS ACTUACIONES.....	6
3.	CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA.....	7
3.1	COSTES ESTIMADOS.....	7
	3.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.....	7
3.2	URBANIZACIÓN, REMODELACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS Y OTRAS ACTUACIONES.....	8
	3.2.1 1ª FASE.....	8
	3.2.2 2ª FASE.....	8
	3.2.3 TOTAL.....	8
4.	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.....	9
4.1	MARCO LEGAL.....	9
	4.1.1 ENCUADRE LEGAL.....	9
	4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS.....	9
4.2	INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN.....	9
	4.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS.....	9
4.3	INVERSIONES PÚBLICAS.....	10
4.4	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.....	11

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene el ESTUDIO DE VIABILIDAD referido al **Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya**, declarado BIC, formulado por el Ayuntamiento en el contexto de la redacción del Plan General del municipio, y encargado al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El casco antiguo de la Villa de Buitrago fue declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, por el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994).

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y el artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan.

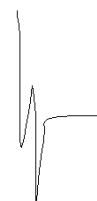
El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L.P, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecta.

Laura Reca González, Arquitecta.

Reno Arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba



Madrid, febrero de 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1 MARCO LEGAL

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.

De forma concordante con el citado precepto de la legislación estatal, el artículo 43-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid incluye en la documentación de los Planes Generales un Estudio de Viabilidad en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Así mismo, en desarrollo de los anteriores preceptos, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978 establece que la Memoria Justificativa de los Planes de Ordenación Municipal deberá incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Así, se valora 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 sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras; en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

1.2 METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS

La evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la **relación coste / beneficio previsible**, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y los beneficios socioeconómicos producidos.

En cuanto al impacto sobre la hacienda de las administraciones públicas, se utiliza la metodología planteada en la “**Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica**” publicada por el **Ministerio de Fomento** en 2012. Se centra el análisis sobre el impacto en la hacienda municipal, toda vez que dada la naturaleza específica de la actuación el impacto sobre la de otras administraciones es irrelevante.

Conforme a lo anterior y en atención a lo requerido por el marco legal descrito, los contenidos de la presente Memoria de Viabilidad Económica se organizan con el siguiente esquema.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN: Con los contenidos de los apartados a) y b) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
2. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA: Con los contenidos de los apartados c) y d) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
3. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL: Con los contenidos del apartado e) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
 - a. Datos básicos de la hacienda municipal.
 - b. Datos generales del municipio.
 - c. Análisis de presupuestos de ingresos y gastos.
 - d. Análisis de ingresos corrientes vinculados a la dinámica urbanística.
 - e. Evaluación de capacidad de la inversión municipal requerida.
 - f. Incremento patrimonial municipal derivado de la actuación.
 - g. Viabilidad económica del mantenimiento de la urbanización una vez recepcionada. Se determinará valorando la proporcionalidad entre los gastos corrientes que previsiblemente generará cada actuación, con los ingresos corrientes que se derivarán de su entrada en carga y funcionamiento.

2. PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Las actuaciones de conservación, regeneración y mejora que se plantean en el Ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno más próximo tienen la opción de desarrollarse dentro de los programas contenidos en los Planes Estatales de fomento de la regeneración y renovación urbana, ya que éstos tienen por objeto la financiación de la ejecución conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos, etc. Estas obras se realizan con la finalidad de mejorar, entre otros, los tejidos residenciales de conjuntos históricos.

El presente documento establece las siguientes prioridades en la ejecución de las actuaciones incluidas en el mismo. Se fijan dos etapas de cuatro años, a las que se asignan obras concretas, si bien este orden podrá ser alterado por circunstancias concretas de financiación u oportunidad.

2.1 ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

Las obras de mejora de la urbanización que se contemplan en el documento se ordenan según los siguientes aspectos fundamentales:

- El estado actual del pavimento y las infraestructuras,
- La adecuación del tipo de pavimentación actual a las características consideradas como adecuadas para estos espacios.
- La mejora del alumbrado público y de la iluminación monumental.

2.1.1 1º ETAPA.

Se concentran los esfuerzos inversores en una primera etapa para acondicionamiento de las zonas con la pavimentación más inadecuada, y en una segunda para las calles con actuaciones relativamente recientes pero que no reúnen las características de calidad urbana que se plantean como objetivo en el documento:

- I-U1 Mejora de urbanización y jardinería de la Plaza del Gato / Plaza de los Caídos.
- I-U2 Urbanización de la Calle del Hospitalillo como calle de coexistencia y acondicionamiento de área de aparcamiento para residentes.
- I-U3 Urbanización de espacio público en el encuentro de las calles de la Villa y Mártires.
- I-U4 Urbanización y jardinería de la Plaza de Castillejos y su conexión con la barbacana.
- I-U5 Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 1
- I-U6 Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 1.

2.1.2 2ª ETAPA.

En una segunda etapa se interviene en áreas que ya tienen cierta calidad de urbanización o que son periféricas, así tenemos:

- II-U1** Mejora de la urbanización y jardinería de la Plaza de San Miguel y su encuentro con la Calle de la Villa.
- II-U2** Urbanización y jardinería de la barbacana y el Puente de Andarrío.
- II-U3** Mejora de urbanización y jardinería de La Plaza de los Hornos y su entorno, así como el paso a través de la Muralla.
- II-U4** Mejora de urbanización y jardinería de los Jardines de la Villa.
- II-U5** Mejora de urbanización y jardinería en la Calle de la Cadena.
- II-U6** Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 2.
- II-U7** Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 2.

2.2 OTRAS ACTUACIONES

Se debe completar esta actuación con otras más genéricas:

1. Estudio de localización de contenedores de recogida selectiva de residuos, con buzones subterráneos o elementos de ocultación de los mismos.
2. Mejora de las condiciones de accesibilidad del espacio público y de la edificación.
3. Mejora y ampliación del sistema de señalización del itinerario monumental y de la oferta de servicios.
4. Eliminación de los tendidos aéreos de las redes de energía eléctrica, de alumbrado público y de telefonía, que tanto afean el espacio urbano.
5. Ordenación de las instalaciones de aire acondicionado, gas y antenas de TV y parabólicas.

Además, se proponen las siguientes actuaciones, todas ellas en la 1ª etapa:

- I-A1** Ubicación indicativa de paneles informativos del Conjunto Histórico.
- I-A2** Mejora de la información histórico – artística de elementos existentes

3. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA.

3.1 COSTES ESTIMADOS

3.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsibles, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

3.1.1.1 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

• Coste unitario de ejecución de viario peatonal o de coexistencia	50,00 €
• Coste unitario de ejecución de viario con urbanización singular	100,00€
• Coste unitario de ejecución parcial de viario con urbanización estándar	30,00 €
• Coste unitario de ejecución parcial de viario con urbanización singular	50,00 €
• Coste unitario de ejecución de espacios libres estándar	20,00 €
• Coste unitario de ejecución de espacios libres singulares	30,00 €

Otras partidas, difícilmente mensurables al nivel de este estudio, se remiten a un precio global, que podrá variar según la calidad y complejidad que se les dé en los Proyectos de Obras.

A estos precios unitarios habría que añadir:

- Seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos: 5% sobre PEM.
- Gastos generales y beneficio industrial: 19% sobre PEM.

3.1.1.2 ASIGNACIÓN DE COSTES.

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como “públicas” deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones autonómicas y estatales con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, la Consejería de Administración Local y Digitalización, la Consejería de Medio Ambiente,

Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, etc.

3.2 URBANIZACIÓN, REMODELACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS Y OTRAS ACTUACIONES.

3.2.1 1ª FASE.

		SUPERFICIE (m2)	PRECIO UNITARIO (€)	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN
I-U1	Mejora de urbanización y jardinería de la Plaza del Gato / Plaza de los Caídos.	3.285	50,00 €	164.250,00 €	Pública
I-U2	Urbanización de la Calle del Hospitalillo como calle de coexistencia y aparcamiento para residentes.	1.071	50,00 €	53.550,00 €	Pública
I-U3	Urbanización de espacio público en el encuentro de las calles de la Villa y Mártires.	67	30,00 €	2.010,00 €	Pública
I-U4	Urbanización y jardinería de la Plaza de Castillejos y su conexión con la barbacana.	305	30,00 €	9.150,00 €	Pública
I-U5	Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 1	2.500	30,00 €	75.000,00 €	Pública
I-U6	Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 1.	1	10.000,00 €	10.000,00 €	Pública
I-A1	Ubicación indicativa de paneles informativos del Conjunto Histórico.	1	8.000,00 €	8.000,00 €	Pública
I-A2	Mejora de la información histórico – artística de elementos existentes	1	3.000,00 €	3.000,00 €	Pública
TOTAL				324.960,00 €	

3.2.2 2ª FASE.

		SUPERFICIE (m2)	PRECIO UNITARIO (€)	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN
II-U1	Mejora de la urbanización y jardinería de la Plaza de San Miguel y su encuentro con la Calle de la Villa.	1.511	50,00 €	75.550,00 €	Pública
II-U2	Urbanización y jardinería de la barbacana y el Puente de Andarrio.	1.990	30,00 €	59.700,00 €	Pública
II-U3	Mejora de urbanización y jardinería de La Plaza de los Hornos y su entorno, así como el paso de la Muralla.	2.371	50,00 €	118.550,00 €	Pública
II-U4	Mejora de urbanización y jardinería de los Jardines de la Villa.	2.023	30,00 €	60.690,00 €	Pública
II-U5	Mejora de urbanización y jardinería en la Calle de la Cadena.	556	50,00 €	27.800,00 €	Pública
II-U6	Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 2.	1.300	30,00 €	39.000,00 €	Pública
II-U7	Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 2.	1	10.000,00 €	10.000,00 €	Pública
TOTAL				391.290,00 €	

3.2.3 TOTAL.

CONCEPTO	TOTAL (€)
Fase I	324.960,00 €
Fase II	391.290,00 €
TOTAL INVERSIONES	716.250,00 €

De lo que resulta una inversión media anual de 89.531,25 €.

4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.

4.1 MARCO LEGAL.

4.1.1 ENCUADRE LEGAL

La Ley del Suelo estatal establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, en dicho texto refundido 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, con el siguiente tenor literal:

4. 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.

4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, en este caso, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.

4.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN.

4.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo del Plan, se considera el incremento de población previsto y de la actividad en el ámbito.

El incremento de ingresos se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.

4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogida 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).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

En primer lugar, se extraen los ratios de ingresos por habitante a partir de las previsiones definitivas de liquidación del presupuesto municipal.

Interesa diferenciar los ratios de ingresos provenientes de los Impuestos de Actividades Económicas y de Vehículos de Tracción Mecánica, por ser independientes de la actividad inmobiliaria y considerarse, por tanto, de manera diferenciada a la hora de calcular los ingresos generados por las distintas actuaciones urbanísticas.

INGRESOS		2019	%	€/hab.
CAPÍTULO I	Impuestos directos.	1.093.594,70 €	24,05	580,46 €
CAPÍTULO II	Impuestos indirectos.	35.000,00 €	0,77	18,58 €
CAPÍTULO III	Tasas y otros ingresos.	1.634.665,65 €	35,95	867,66 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	814.453,63 €	17,91	432,30 €
CAPÍTULO V	Ingresos Patrimoniales.	108.669,93 €	2,39	57,68 €
CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales.	0,00 €	0,00	0,00 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	855.199,65 €	18,81	453,93 €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	6.000,00 €	0,13	3,18 €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	0,00 €	0,00	0,00 €
TOTAL		4.547.583,56 €	100,00	2.413,79 €

4.3 INVERSIONES PÚBLICAS.

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo de las actuaciones en el ámbito de la Villa se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

CONCEPTO	TOTAL (€)
Fase I	324.960,00 €
Fase II	391.290,00 €
TOTAL INVERSIONES	716.250,00 €

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones.

Se hace una estimación por fases, que podrá ser modificada conforme a la disponibilidad económica de las Administraciones.

Suponiendo una inversión media anual de 81.240,00 € en la primera fase y de 97.822,50 € en la segunda, perfectamente asumible por el Ayuntamiento y las demás administraciones implicadas, incluso teniendo en cuenta los gastos de las actuaciones del PGOU exteriores al Ámbito del conjunto Histórico.

Considerando la inversión municipal en los distintos ámbitos relacionados con el urbanismo (capítulo 6 de los gastos) en 2019, estaría en línea con el gasto habitual en vías públicas, que se podría repartir con otras propuestas del Plan. Habría que tenerse en cuenta la posible participación de la Administración Autónoma, con competencias en Cultura y Protección del Patrimonio Histórico Artístico.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CAPÍTULO 6		2019
15	Vivienda y urbanismo	266.539,04 €
150	Administración General de Vivienda y urbanismo	
151	Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística	100.885,61
152	Vivienda	
153	Vías públicas	165.653,43 €
16	Bienestar comunitario	241.763,82
160	Alcantarillado	
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	
162	Recogida, gestión y tratamiento de residuos	5.202,00
163	Limpieza viaria	188.508,36
164	Cementerios y servicios funerarios	5.125,00
165	Alumbrado público	42.928,46
17	Medio ambiente	13.544,19 €
170	Administración general del medio ambiente	
171	Parques y jardines	13.544,19 €
172	Protección y mejora del medio ambiente	
	TOTAL	521.847,05 €

4.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

Los costes de mantenimiento previsible derivados del desarrollo de las actuaciones se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

- **Mantenimiento de viario.**

Incluiría el mantenimiento y sustitución de las pavimentaciones.

- **Mantenimiento de zonas verdes.**

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo.

- **Mantenimiento de redes de infraestructuras.**

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

En todo caso, todos estos elementos ya existen y las intervenciones previstas no suponen un incremento de gastos de mantenimiento, todo lo contrario, ya que al ser de ejecución reciente requieren menor número de intervenciones y menos elementos a sustituir.