



**AYUNTAMIENTO DE  
BUITRAGO DEL LOZOYA  
PLAN GENERAL**

**VOLUMEN 3.2**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA  
ESTUDIO DE VIABILIDAD**

**DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN  
DEL AVANCE  
JUNIO 2018**



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**  
Jesús Rueda- M<sup>o</sup> Angeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA**

**MADRID**

---

**P L A N   G E N E R A L**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD**

---

**JUNIO 2018**



## ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN.....	5
1	INTRODUCCIÓN .....	1
1.1	MARCO LEGAL .....	1
1.2	METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS.....	1
2	DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL.....	3
2.1	CONDICIONANTES. ....	3
2.2	MODELO GLOBAL. ....	3
2.3	DIMENSIONADO RESIDENCIAL. ....	4
	2.3.1 CAPACIDAD TEÓRICA.....	4
	2.3.2 ESTIMACIÓN REAL.....	5
3	VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO. ....	7
3.1	LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....	7
	3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO .....	7
	3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN. ....	7
3.2	LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS.....	8
4	CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA.....	9
4.1	COSTES ESTIMADOS .....	9
	4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN. ....	9
	4.1.2 COSTES UNITARIOS. ....	9
5	RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.....	11
5.1	PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.....	11
	5.1.1 ACTUACIONES EN AL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	11
	5.1.2 ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO .....	12
6	URBANIZACIÓN INTERIOR.....	13
6.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	13
6.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	13
6.3	SUELO URBANIZABLE. ....	14
7	RESUMEN DE LAS ACTUACIONES.....	15
7.1	RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.....	15
8	VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA .....	17
8.1	BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS.....	17
	8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA.....	17

8.1.2	HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN .....	17
9	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL .....	19
9.1	INTRODUCCIÓN .....	19
9.1.1	ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL .....	19
9.1.2	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO.....	19
9.2	ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL .....	20
9.2.1	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS.....	20
9.2.2	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS.....	20
9.3	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI).....	21
9.3.1	PONENCIA DE VALORES CATASTRALES .....	21
9.3.2	ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI.....	21
9.4	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).....	21
9.5	ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	23
9.6	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.....	23
9.7	ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA.....	24
9.8	ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL .....	24
9.9	EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	24
9.9.1	PLANTEAMIENTO .....	24
9.9.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS.....	24
9.9.3	ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN .....	25
9.10	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	28
9.10.1	GASTOS CONSIDERADOS .....	28
9.10.2	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.....	29

**0 PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene el Estudio de Viabilidad del Plan General de Buitrago del Lozoya, provincia de Madrid, formulado por el Ayuntamiento.

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 b) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

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

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecta.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas. Arquitecto.





## 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.
    - i. Datos generales del municipio.
    - ii. Análisis de presupuestos de ingresos y gastos.
    - iii. Análisis de ingresos corrientes vinculados a la dinámica urbanística.
  - b. Evaluación de capacidad de la inversión municipal requerida.
  - c. Incremento patrimonial municipal derivado de la actuación.
  - d. 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 DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL

### 2.1 CONDICIONANTES.

El modelo de ocupación del territorio adoptado está fuertemente condicionado por una serie de importantes barreras físicas que impiden o dificultan una mayor dispersión. Por un lado, la barrera natural del Río Lozoya, que delimitando el casco por el norte ha sido traspasada muy puntualmente por el arrabal del Puente Viejo, actúa como freno para un mayor crecimiento hacia el norte del casco.

Así mismo, el efecto barrera de la Autovía N-I, impide posibles crecimientos hacia el oeste, donde la desconexión con los servicios e instalaciones del núcleo aconseja preservar estos suelos del desarrollo urbano. Por último, el arranque de la Carretera de Manjirón hacia el este, en continuidad con los ensanches unifamiliares existentes, sí permite proponer algún tipo de crecimiento.

Por otra parte, hay que hacer una expresa mención al condicionante territorial que para el diseño del modelo urbanístico global representan las distintas afecciones sectoriales y ambientales derivadas de distintas legislaciones aplicables, y que se recogen en los Planos de Ordenación del presente Plan General. La legislación sectorial que ampara la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de los terrenos de Vías Pecuarias, Montes Preservados, Zonas de Entorno de embalses, ámbito del PORN de Guadarrama, LICs, Hábitats, etc., condiciona de forma importante la elección del modelo de posible crecimiento del municipio. En el caso de Buitrago, el alcance de estas afecciones es tal, que las únicas zonas que quedarían liberadas para su clasificación como urbanizables son bastante limitadas, acotando en gran medida las alternativas de definición del modelo.

### 2.2 MODELO GLOBAL.

Con los anteriores condicionantes, la propuesta de ordenación deberá consolidar el modelo concentrado en torno al núcleo histórico, sucediéndose las sucesivas ampliaciones en continuidad con éste, y apoyadas en las vías de comunicación que confluyen en él. Se persigue un modelo lineal apoyado en la antigua N-I, a lo largo del cual y en dirección sur-norte, se van sucediendo los distintos suelos urbanizables, los ensanches de vivienda unifamiliar y, por último, los ensanches compactos contiguos al núcleo histórico.

Para el establecimiento del suelo urbanizable residencial resultan apropiados los suelos clasificados como SAU en las NNSS de 1991, aún pendientes de desarrollo (SAU-2), a los que se pueden añadir otros a lo largo de la M-126, donde no confluyen afecciones ambientales significativas. No obstante, conforme a lo requerido en el artículo 20.1-a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.

Se propone establecer como suelo urbanizable los terrenos ocupados por las instalaciones de Telefónica en la Carretera M-137, con el fin de habilitar una actuación de tipo dotacional y terciario destinada a campus Corporativo y Docente de la Telefónica de España, conforme a una solicitud planteada por dicha entidad al

Ayuntamiento. En todo caso, en esta actuación se excluirán expresamente los residenciales.

Con el fin de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal, se propone establecer un sector urbanizable que acoja su parcela, con capacidad para una posible ampliación. Incorporará así mismo suelo municipal circundante, con el objeto de generar una pequeña área de actividad empresarial, que permita paliar la carencia de suelo para actividades artesanales e industriales de escala local que presenta Buitrago, incongruente con su carácter de cabecera comarcal de la Sierra Norte. Para esta clasificación será necesario desafectar los terrenos, incluidos en el Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría", permutándolos por otros de similares características en el entorno. La superficie permutada deberá ser por lo menos el doble de la desafectada.

## 2.3 DIMENSIONADO RESIDENCIAL.

### 2.3.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según el Censo de Vivienda de 2011, Buitrago del Lozoya cuenta con un total de **1.235 viviendas**, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales **740 son viviendas principales, 380 secundarias y 115 se encuentran vacías**. Si a estos datos añadimos una estimación de 132 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 740 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.861 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2016, concluimos una ratio media de **2,51 habitantes por vivienda**. A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	740	1.861
	Viv. secundarias	380	956
		1.120	2.817
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	115	
	Solares	132	
		247	621
URBANO NO CONSOLIDADO		132	331
URBANIZABLE		139	349
TOTAL		1.637	4.118

### 2.3.2 ESTIMACIÓN REAL

A partir de estos datos, debe tenerse en cuenta que estas capacidades teóricas totales se orientan no sólo a satisfacer la demanda de primera residencia en el municipio, sino también a responder a la potente demanda de segunda residencia, cuantificable a partir de los propios datos del censo de vivienda. **De las 1.120 viviendas registradas como ocupadas en el último censo, sólo 740 (66%), son viviendas principales, correspondiendo el 34% restante a viviendas de segunda residencia.** Con esta premisa, el dimensionado residencial reflejado en el anterior atenderá a ambos tipos de demanda residencial, distribuyendo la oferta con los siguientes criterios:

1. En Suelo Urbano Consolidado se considera que las viviendas de primera residencia corresponderían con las registradas en el censo como ocupadas, más la mitad de la suma de las desocupadas y las posibles en los solares vacantes. El resto se estima que serían de segunda residencia.
2. En Suelo Urbano No Consolidado se considera que un 50% de las viviendas previstas corresponderían a segunda residencia.
3. En Suelo Urbanizable Sectorizado se considera que un 30% de las viviendas sería de primera vivienda, en correspondencia con el 30% de la reserva de edificabilidad residencial destinada a VPP.
4. Para obtener la población estimada a partir del número de viviendas se utiliza la ratio de 2,51 habitantes por vivienda, resultante de la relación entre viviendas principales y habitantes de los datos censales.
5. No es previsible un llenado "a saturación" de toda la capacidad residencial del modelo de las NUM, por lo que se pondera la capacidad teórica, minorándola en un 80%.

Con estos criterios obtenemos las siguientes estimaciones en cuanto a números de viviendas y habitantes en cada clase de suelo.

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.367	930	2.338	438	1.100
T. ponderado 80%	1.094	744	1.870	350	880
		68,00%		32,00%	

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	132	66	165	66	165
T. ponderado 80%	105	53	132	53	132
		50,00%		50,00%	

**CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	139	42	105	97	244
T. ponderado 80%	111	33	84	78	196
		30,00%		70,00%	

**CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL**

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.637	1.037	2.608	600	1.510
T. ponderado 80%	1.310	830	2.086	480	1.208
		63,33%		36,67%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.208. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 37% para el mismo período.

### **3 VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO.**

#### **3.1 LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

##### **3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO**

Si como establece la Ley 9/2001 en su artículo 71 "la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanísticos y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos" resulta de especial interés poner de manifiesto la voluntad del Plan General de Buitrago del Lozoya de formalizar sus objetivos para la consecución de estos en el propio término municipal.

Dado que se definen explícitamente los objetivos del Plan General ligados a la obtención de suelos para la ejecución de dotaciones colectivas precisas para resolver las demandas actuales del municipio (incluyendo la vivienda pública como una de ellas) la posibilidad de estimar la monetarización de suelos en ámbitos de gestión tanto en suelos urbanos como urbanizables, se plantea en franca contradicción con la definición de objetivos (base de la organización del planeamiento urbanístico en el municipio) y la articulación de los mismos. Esta posibilidad inhabilitaría el desarrollo del modelo urbano propuesto por lo que el presente Plan General incorporará en sus documentos normativos la articulación de este objetivo, en relación con la aplicación de los artículos 71, 85 de la LSCM y disposiciones concordantes.

##### **3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN.**

Para cada uno de los sectores delimitados por el Plan General se fijará expresamente en cada Plan Parcial el sistema adoptado para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución delimitada, pública o privada. En el primer caso se determinará el sistema entre aquellos que define la ley (art. 92) cooperación, expropiación o ejecución forzosa.

La iniciativa para la definición del sistema de compensación durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, podrá ejercerse por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total del sector. Transcurrido este plazo cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo en el sector puede ejercerla o la Administración sustituyendo el sistema por el de cooperación.

El establecimiento y definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La iniciativa de los propietarios de suelo deberá formalizarse mediante presentación en el municipio de los siguientes documentos:

- Acreditación de titularidad

- Plan Parcial
- Proyecto de urbanización
- Propuesta de estatutos y bases de actuación
- Acreditación de la publicación de la iniciativa

En el caso de que transcurran dos años sin que ni los propietarios de suelo ni personas privadas distintas hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución del sector, la Administración podrá proceder al cambio de sistema de ejecución por un sistema de ejecución pública. La decisión deberá ser notificada a todos los propietarios y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y sólo será efectiva si tres meses después de publicada no se hubiera presentado ninguna iniciativa privada de ejecución.

La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos la pérdida a favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituidas.

### **3.2 LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS**

---

**Art. 92. de la Ley del Suelo:** *“Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que su aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios”.*

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector en el que se integre.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las reglas previstas en el artículo 92 de la Ley.

La Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras. (artículo 95)

En aquellos casos en que se determine por conveniencia de la gestión municipal, el Plan General establecerá en determinados sectores la ordenación completa pormenorizada. En estos casos el desarrollo de estos ámbitos no precisará de desarrollo mediante Planes Parciales.



## 4 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA

### 4.1 COSTES ESTIMADOS

#### 4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsible, 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.

#### 4.1.2 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, GESTURCAL, etc):

##### URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:

	Coste (€/m <sup>2</sup> )		Coste (€/m <sup>2</sup> )
Pavimentación T2	59	Pavimentación T4	36
Abastecimiento	3,33	Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46	Pluviales	5,46
Fecales	2,91	Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54	Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22	Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31	Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23	Jardinería y mobiliario urbano	2,23
<b>TOTAL VIARIO T2</b>	<b>86</b>	<b>TOTAL VIARIO T4</b>	<b>60</b>

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 60 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 36 €/m<sup>2</sup>.

##### ESPACIOS LIBRES:

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 20 €/m<sup>2</sup>.

##### ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO:

Los costes unitarios para las redes de agua y saneamiento son los recogidos en los Planes Directores redactados por el Canal de Isabel II, cuyo resumen se incluye en el capítulo correspondiente.

**URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):**

- Urbanización interior de sectores industriales: 15 €/m<sup>2</sup> de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 18 €/m<sup>2</sup> de sector sin SSGG.

**5 RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS****5.1 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.**

El Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y el Canal de Isabel II firmaron el 4 de marzo de 2009 el Convenio de Gestión integral de los servicios de distribución de agua potable y alcantarillado (BOCM nº 104 de 4 de mayo de 2009), por el que el Canal de Isabel II se hace cargo de la regulación de la prestación de los servicios de distribución de agua y alcantarillado en este municipio.

Dicho Plan Director incluye en su documentación una valoración económica y asignación de costes a los distintos agentes implicados, que se incluye a continuación.

**5.1.1 ACTUACIONES EN AL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

PRESUPUESTO PARCIAL	DESCRIPCIÓN	COSTE TOTAL (€)
ADUCCIÓN		
P.P.1.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	342.921,28 €
REGULACIÓN		
P.P.2.	Construcción de nuevos depósitos: de cabecera y del Sector 7	880.686,00 €
P.P.3.	Bombeo Sector 7: Telefónica	186.582,76 €
RED DE TRANSPORTE		
P.P.4.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	309.601,22 €
SUELO URBANO		
<i>RED PRINCIPAL Y SECUNDARIA</i>		
P.P.5.	Tuberías, válvulas de corte y reductoras, hidrantes y otros mecanismos	457.590,23 €
P.P.6.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	533.641,97 €
<i>RENOVACIÓN DE ACOMETIDAS</i>		
P.P.7.	Renovación de acometidas	804.564,18 €
SUELO URBANIZABLE		
P.P.8.	Tuberías, válvulas de corte, hidrantes y otros mecanismos	918.598,81 €
SUELO NO URBANIZABLE		
P.P.9.	Tuberías, válvulas de corte y reductoras, hidrantes y otros mecanismos	329.873,81 €
PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
P.P.10	P.A. de protección arqueológica	9.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO (sin IVA)		<b>4.773.060,26 €</b>

**5.1.2 ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO**

ACTUACIONES		COSTE OBRA CIVIL (€)
ACT_1_1	DEHESA	16.024
ACT_1_2	DOCTOR PÉREZ GARCÍA	144.934
ACT_1_3	SAN LÁZARO - MANGIRÓN	88.196
ACT_1_4	ZONA NO URBANA	224.141
ACT_1_5	ZONA NO URBANA	171.151
ACT_1_6	PINILLA	44.440
ACT_1_7	ZONA NO URBANA	225.877
ACT_1_8	CONSTITUCIÓN	153.286
ACT_1_9	SAN LÁZARO	75.289
ACT_1_10	SAN LÁZARO	145.919
ACT_1_11	NUEVO ALIVIADERO 2	125.357
ACT_1_12	PARTICULAR	51.227
ACT_1_13	CERCAS DE SAN JUAN	76.497
ACT_1_14	LOZOYA	200.022
ACT_1_15	JARDINES	1.484.600
ACT_1_17	CADENA	72.172
ACT_1_18	AV. MADRID	748.731
ACT_1_19	AV. MADRID- CORRECILLA	583.065
ACT_1_20	JARDINES Y OTROS	259.145
ACT_1_21	PUENTE NUEVO	45.002
ACT_1_22	AV. MADRID-PUENTE VIEJO	332.604
ACT_1_23	LAVADERO	58.132
TOTAL		5.325.811

## 6 URBANIZACIÓN INTERIOR

### 6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

El interior del casco urbano se encuentra pavimentado prácticamente en su totalidad, precisando la renovación de la urbanización de algunas calles por el mal estado en que se encuentran.

FASE	Medición (m <sup>2</sup> )	COSTE (€)
Fase 1: Calles sin urbanizar	7.717	463.020 €
Fase 2: Calles en mal estado	4.834	174.024 €
	12.551	<b>637.044 €</b>

### 6.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para el único Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Para el acondicionamiento de espacios libres se utiliza un coste unitario de 20 €/m<sup>2</sup>, mientras que, para la urbanización interior, incluidas redes de servicios, se utiliza un coste estimativo de 66 €/m<sup>2</sup>.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

#### COSTES URBANIZACIÓN EN SUNC

SUNC	SUPERFICIE	COSTE (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	SUPERFICIE	COSTE (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TOTAL
AA-1	381	60,00 €	22.833,60 €	1.041	20,00 €	20.824,00 €	<b>43.657,60 €</b>
AA-2	591	60,00 €	35.437,80 €	0	20,00 €	0,00 €	<b>35.437,80 €</b>
AA-3.1	292	60,00 €	17.498,40 €	383	20,00 €	7.663,80 €	<b>25.162,20 €</b>
AA-3.2	0	60,00 €	0,00 €	237	20,00 €	4.745,20 €	<b>4.745,20 €</b>
AA-4	0	60,00 €	0,00 €	724	20,00 €	14.478,60 €	<b>14.478,60 €</b>
AA-5	615	60,00 €	36.872,40 €	0	20,00 €	0,00 €	<b>36.872,40 €</b>
AA-6	300	60,00 €	17.992,80 €	799	20,00 €	15.974,00 €	<b>33.966,80 €</b>
AA-7	4.897	60,00 €	293.836,20 €	0	20,00 €	0,00 €	<b>293.836,20 €</b>
AA-8	11.017	60,00 €	661.006,20 €	6.145	20,00 €	122.893,60 €	<b>783.899,80 €</b>
AA-9	264	60,00 €	15.867,00 €	690	20,00 €	13.795,20 €	<b>29.662,20 €</b>
TOTAL SUNC	18.355,74		1.101.344,40	10.018,72		200.374,40	1.301.718,80

Refiriendo el coste de urbanización de 1.301.718 € a la edificabilidad residencial, obtenemos una repercusión de 33,76 €/m<sup>2</sup>c. Considerando que el precio de la vivienda en la zona puede alcanzar los 1.200 €/m<sup>2</sup>c, deducimos que la repercusión del coste de urbanización sobre el de la vivienda apenas alcanzaría el 2,8% de éste, por lo que su viabilidad está suficientemente garantizada.

### 6.3 SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta (excluidos sistemas generales) a razón de 15 €/m<sup>2</sup> para los sectores industriales, y 18 €/m<sup>2</sup> para los residenciales, dotacionales y terciarios.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	COSTE (€/m2)	COSTE (€)
S1	82.515,30	20.288,57	83	198	18,00 €	1.485.275,40 €
S2	56.326,03	13.724,11	56	135	18,00 €	1.013.868,54 €
S3	30.853,00	10.006,38	0	0	15,00 €	462.795,00 €
S4	161.277,38	47.785,89	0	0	15,00 €	2.419.160,70 €

De los costes indicativos obtenidos en la tabla anterior, deducimos a su vez las repercusiones de los costes de ejecución material por el número de viviendas en los sectores residenciales.

Considerando unos costes de 290.000 €/vivienda para los productos unifamiliares que, mayoritariamente se van a dar en estos sectores, deducimos el porcentaje del coste de urbanización sobre el precio total, 4,8%, concluyendo que son valores que permiten sobradamente la viabilidad de las actuaciones.

**7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES****7.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.**

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano	637.044	Administraciones *
Urbanización de zonas verdes de SUNC	200.374,40	Promotores del ámbito
Urbanización de viario de SUNC	1.101.344,40	Promotores del ámbito
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	5.381.099,64	Promotores del ámbito
TOTAL:	7.319.862,44	

*\* Parte puede repercutirse mediante contribuciones especiales.*

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 637.044 €, repartiéndose el resto entre los privados beneficiados.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.





## 8 VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA

### 8.1 BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS

#### 8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA

Tal y como se ha detectado en el estudio de mercado efectuado, los precios del mercado inmobiliario en Buitrago del Lozoya presentan unos valores medios de venta en torno a los **1.200 €/m<sup>2</sup>**, **distinguiendo según tipologías.**

Vivienda unifamiliar aislada:	1.160 €/m <sup>2</sup> c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada:	1.000 €/m <sup>2</sup> c
Vivienda colectiva:	1.450 €/m <sup>2</sup> c

Estos valores, puestos en relación con costes de edificación razonables:

Vivienda unifamiliar aislada:	513 €/m <sup>2</sup> c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada:	473 €/m <sup>2</sup> c
Vivienda colectiva:	495 €/m <sup>2</sup> c

Y considerando además el precio del suelo, con una media en suelo urbano de 200 €/m<sup>2</sup>, y los costes de urbanización en los ámbitos SUNC y SUS, tenemos como valores medios a considerar.

Precio medio construcción:	495,00 €/m <sup>2</sup> c
Precio medio suelo:	200,00 €/m <sup>2</sup> c
Precio medio urbanización en SUNC:	33,76 €/m <sup>2</sup>
Gastos de licencias y proyectos:	58,00 €/m <sup>2</sup>
Total:	786,76 €/m <sup>2</sup>

La rentabilidad que justifica la viabilidad de la inversión privada necesaria para el desarrollo de la actuación se calcula como diferencia entre los ingresos previsibles recogidos en el epígrafe anterior, y los costes que deben satisfacerse para su materialización física. Dicho saldo no sólo deberá ser de signo positivo, sino que deberá superar ciertos valores de referencia. Para el presente análisis se utiliza como referencia la rentabilidad anual del Bono del Estado a 10 años, cifrada en un 1,47 % el 12 diciembre de 2017. Por debajo de este valor debe cuestionarse la viabilidad de la inversión desde el punto de vista financiero y empresarial.

#### 8.1.2 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

El desarrollo previsible de la actuación comprenderá las siguientes fases:

1. Gestiones previas: Actividades de tipo administrativo y técnico (tramitación de PAU, compras de suelo, formalización de aportaciones, proyectos técnicos, etc.)
2. Obras de urbanización: Con una duración de 9 meses desde su inicio. Comprende la demolición de los edificios existentes.
3. Obras de edificación. Con una duración de año y medio desde su inicio, pudiéndose solapar con las de urbanización.
4. Comercialización y venta: Puede considerarse que la comercialización de la edificación comience con la edificación aún en construcción, 6 meses después de iniciadas sus obras, estimándose la conclusión de la venta de todo el producto inmobiliario 5 años después del inicio de la actuación, momento en que la inversión quedaría amortizada.

El siguiente cronograma recoge el desarrollo temporal de la secuencia descrita.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GESTIONES PREVIAS	█				
URBANIZACIÓN	█	█			
EDIFICACIÓN		█	█	█	
COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			█	█	█

## 9 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

### 9.1 INTRODUCCIÓN

#### 9.1.1 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL

Previamente al análisis del impacto sobre la hacienda municipal, se analizan los presupuestos municipales de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya en 2017. El objeto es obtener los datos de repercusión por habitante de los distintos conceptos, pues son los que se utilizarán posteriormente en la evaluación de las repercusiones sobre la hacienda municipal del incremento de población vinculado a las nuevas actuaciones urbanísticas.

Con idéntico propósito se analizan los impuestos más directamente relacionados con la dinámica urbanística. Conforme a lo indicado en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, tales impuestos son los siguientes:

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
3. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
4. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

#### 9.1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO

La evaluación del impacto sobre la hacienda municipal de una actuación urbanística consiste en el análisis de la repercusión económica que sobre las cuentas del Ayuntamiento provocan los costes de ejecución, mantenimiento y gestión que la recepción de dicha urbanización conlleva, junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga de los nuevos desarrollos. La sostenibilidad económica de la actuación estará garantizada cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo.

Con las anteriores premisas, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal se ha seguido la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012. Conforme a lo propuesto en dicha guía, se analizan los siguientes aspectos:

1. Inversión municipal.
2. Aumento o disminución patrimonial.
3. Estimación de gastos corrientes generados por el funcionamiento del sector una vez urbanizado.
4. Estudio de ingresos derivados del funcionamiento del sector tras su entrada en actividad.

## 5. Análisis del saldo fiscal derivado de la actuación urbanística.

**9.2 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL****9.2.1 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS**

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

## TABLA INGRESOS

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		2017	%	€/hab.
CAPÍTULO I	Impuestos directos.	1.040.077,45 €	21,02	560,99 €
CAPÍTULO II	Impuestos indirectos.	35.000,00 €	0,71	18,88 €
CAPÍTULO III	Tasas y otros ingresos.	1.013.249,13 €	20,48	546,52 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	1.086.340,74 €	21,96	585,94 €
CAPÍTULO V	Ingresos Patrimoniales.	95.105,00 €	1,92	51,30 €
CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales.	211.700,00 €	4,28	114,19 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	1.459.980,49 €	29,51	787,48 €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	6.000,00 €	0,12	3,24 €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	0,00 €	0,00	- €
TOTAL		<b>4.947.452,81 €</b>	100,00	<b>2.668,53 €</b>

**9.2.2 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS**

Se procede de forma análoga con el presupuesto de gastos.

GASTOS		2017	%	€/hab.
CAPÍTULO I	Gastos de personal.	1.809.688,78 €	36,69	976,10 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes corrientes y servicios.	981.253,71 €	19,90	529,26 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	14.600,60 €	0,30	7,88 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	56.929,85 €	1,15	30,71 €
CAPÍTULO V	Fondos de contingencia y otros imprevistos.	0,00 €	0,00	- €
CAPÍTULO VI	Inversiones reales.	2.021.101,08 €	40,98	1.090,13 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	0,00 €	0,00	- €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	6.000,00 €	0,12	3,24 €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	42.178,88 €	0,86	22,75 €
TOTAL		<b>4.931.752,90 €</b>	100,00	<b>2.660,06 €</b>

Resulta relevante destacar la relación del capítulo 4 de gastos respecto al total de los capítulos 1 y 2, pues dicha proporción se utilizará para la proyección de gastos relativos a conceptos del capítulo 4 generados por las distintas actuaciones.

Por otra parte, en la siguiente tabla se recoge la repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2, junto con la identificación de su carácter dependiente o independiente de la población.

### **9.3 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)**

---

#### **9.3.1 PONENCIA DE VALORES CATASTRALES**

La base imponible para la determinación del IBI es la valoración catastral de los inmuebles, establecida para cada municipio por las ponencias de valores catastrales. En el caso de Buitrago del Lozoya, la Ponencia de Valores Catastrales fue aprobada en 2003, no contando en el momento presente con el dato preciso.

Así, para el cálculo de impuesto se parte de los ingresos por habitante correspondientes a este concepto.

#### **9.3.2 ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI**

La cuota íntegra del IBI se calcula aplicando a la base imponible (valor catastral) el tipo impositivo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles de Buitrago, que para inmuebles de naturaleza urbana es de **0,659 %**.

La Ordenanza Fiscal contempla bonificaciones sobre la cuota íntegra para sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

Deben considerarse las bonificaciones obligatorias que recogen los apartados 1 y 2 del Artículo 73 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004); a saber:

1. Los inmuebles propiedad de las promotoras, entre tanto ejecutan la urbanización y/o construcción: La bonificación es el 90% de la cuota durante el tiempo de duración de la promoción, con un máximo de 3 años.
2. Viviendas de Protección Pública: 50% durante 5 años.

### **9.4 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)**

---

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella. El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Buitrago es del **2,70 %**. La cuota del impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen:  $C = BI \times ti$

Están exentos los edificios que estén en sitios o conjuntos históricos y que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el artículo 86 del Registro de Planeamiento Urbanístico como objeto de

protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este caso, la Ordenanza Fiscal prevé bonificaciones en supuestos de:

Bonificación del 40 por 100 para obras, construcciones e instalaciones en viviendas que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados, cuya discapacidad afecte a la movilidad. Las construcciones, instalaciones y obras de reforma o adaptación que se realicen para el acceso y habitabilidad de las personas discapacitadas en viviendas y edificios, se bonificarán en el 40 por 100 de la cuota líquida del citado impuesto. No será aplicable la bonificación a aquellas construcciones, instalaciones y obras que se realicen en inmuebles que por prescripción normativa deban estar adaptados o deban adaptarse obligatoriamente. La condición de discapacitado deberá acreditarse mediante resolución o certificado expedido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, y a los efectos de la aplicación de esta bonificación, tan solo tendrá la condición de discapacitado el que acredite un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, y que afecte a su movilidad, en los términos establecidos en la normativa de la Comunidad de Madrid, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Bonificación hasta el 40 por 100 para obras, instalaciones y construcciones que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo. De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del número 2 del artículo 103 del TRLRHL, se declaran de especial interés municipal las siguientes obras:

Obras de rehabilitación de edificios con el siguiente detalle:

- Obras de rehabilitación de interés monumental, arquitectónico o ambiental: Ubicadas en casco histórico: 40 por 100. Resto del municipio: 25 por 100.
- Obras de rehabilitación de edificios con antigüedad superior a veinticinco años y uso predominante de vivienda: 40 por 100.
- Obras de rehabilitación de fachadas y de edificios con destino a uso residencial que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados: 40 por 100.

Una bonificación de hasta el 40 por 100 a favor de construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial. En edificios que contengan diferentes tipos de protección, se obtendrá la bonificación proporcionalmente al número de viviendas que comprendan cada tipo de protección.

- Viviendas de promoción pública: 40 por 100.
- Viviendas de promoción privada de régimen especial: 30 por 100.
- Viviendas de promoción privada de precio general: 20 por 100.
- Otras viviendas protegidas: 10 por 100.

Una bonificación del 40 por 100 a favor de obras hidráulicas y de saneamiento de aguas residuales no comprendidas en el régimen de exención del impuesto.

Una bonificación de hasta el 40 por 100 a favor de obras que supongan el fomento de empleo en el municipio.

## 9.5 ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Además de la licencia de obras del apartado anterior, el aumento del volumen edificado y la población general actividad complementaria con las correspondientes tasas.

Así, se generan ingresos para el municipio por los siguientes conceptos:

- 1) Licencia de obra menor por actuaciones comunicadas: 30,00 euros.
- 2) Licencia de obra menor por procedimiento ordinario: 60,00 euros.
- 3) Obras mayores (todas las que requieren proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 25 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: 1 por 100 sobre la base imponible.
  - a) Segregaciones y agrupaciones: 175,00 euros/finca segregada resultante.
  - b) Demoliciones: 1 por 100 sobre la base imponible.
  - c) Tasa mínima en obras mayores: 150,00 euros.
  - d) Piscinas:
    - Metro cuadrado lámina de agua tasa: Hasta 15 metros cuadrados: 180,00 euros.
    - Hasta 25 metros cuadrados: 225,00 euros.
    - Hasta 50 metros cuadrados: 375,00 euros.
    - De 50 metros cuadrados en adelante: 600,00 euros.
- 4) Primera ocupación: 7 por 100 de la cuota resultante de aplicar la tasa y el impuesto sobre base imponible de esta ordenanza, con un mínimo de 100,00 euros.
- 5) Licencias de cala: tendrán la consideración de obra menor por procedimiento ordinario (60,00 euros) y corresponden a aquellas obras necesarias para dotar a las parcelas de los servicios de luz, agua, teléfono, saneamiento y demás servicios públicos.

El importe de la cuota a satisfacer se incrementará cada año en la misma proporción en que se incremente el IPC, según el Instituto Nacional de Estadística, referido al mes de diciembre del ejercicio inmediato anterior.

## 9.6 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Se trata de una cuota anual que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza y que se determina en función del tipo de vehículo, conforme a las ordenanzas fiscales correspondientes. Para los turismos se establecen las siguientes cuotas, en función de los caballos fiscales (CF) del vehículo:

- De menos de ocho caballos fiscales 17,01
- De 8 hasta 11,99 caballos fiscales 45,94

- De 12 hasta 15,99 caballos fiscales 96,98
- De 16 hasta 19,99 caballos fiscales 120,80
- De 20 caballos fiscales en adelante 150,98

### **9.7 ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA**

---

La inversión mayoritaria en el desarrollo del Plan General corresponde a los promotores de los distintos ámbitos de actuación, por lo que el ayuntamiento no corre con gastos directos por estos conceptos.

### **9.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL**

---

Procede evaluar el posible incremento o decremento patrimonial del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya derivado del desarrollo del Plan General, en razón de los siguientes conceptos diferenciados:

1. Como receptor de parcelas urbanizadas para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito (o su equivalente económico).
2. Como receptor de terrenos destinados a usos públicos.

### **9.9 EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

---

#### **9.9.1 PLANTEAMIENTO**

Conforme a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la sostenibilidad económica del mantenimiento de los servicios públicos derivados de la entrada en funcionamiento del Plan General, se realiza conforme a la siguiente secuencia:

1. Estimación de los gastos corrientes generados.
2. Estimación de los ingresos corrientes derivados del funcionamiento PG.
3. Cálculo del saldo entre ambos, justificándose la sostenibilidad económica del mantenimiento de servicios cuando éste sea positivo.

#### **9.9.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS**

Conforme a la metodología descrita, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el PG una vez desarrollado se realiza a partir de las ratios de repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual calculadas en el análisis desarrollado en el apartado 9.2.2 de la presente memoria.

A partir de la estimación del incremento del número de habitantes, se proyectarán las ratios de gasto por habitante de las distintas partidas del presupuesto municipal para deducir la estimación de gastos corrientes anuales derivados.



Es conveniente señalar que el Capítulo 3, de gastos financieros, debe excluirse de este cómputo pues no depende del incremento poblacional sino de otros factores tales como la inversión prevista en el conjunto del municipio y su forma de financiación (ahorro, crédito, etc.).

En cuanto al Capítulo 4, su estimación se realiza extrapolando la misma proporción que tiene dicho capítulo en el presupuesto municipal respecto a la suma de los capítulos 1 y 2.

De las determinaciones del Plan se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.208. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 37% para el mismo período.

A la hora de aplicar a la población previsible en el ámbito las ratios de €/habitante de las distintas partidas de gasto analizadas, conviene tener en cuenta que una parte de esa población será ya residente en el municipio, es decir, no son nueva población cuya aparición vaya a incidir sobre las ratios presupuestarias preexistentes. Además, los habitantes ocasionales no utilizan todos los servicios que presta el Ayuntamiento.

Por tanto, a efectos de este análisis se minora en un 10% la población permanente estimada y en un 60% el gasto que puedan realizar los habitantes ocasionales, utilizándose una cifra de 400 habitantes. La siguiente tabla recoge las ratios de las partidas de gastos corrientes referidas a esta población.

GASTOS		€/hab.	INCR. GASTOS
CAPITULO I	Gastos de personal.	976,10 €	389.756,60 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes ctes. y servicios.	529,26 €	211.334,74 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	7,88 €	3.144,56 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	30,71 €	12.261,11 €
		<b>1.543,94 €</b>	<b>616.497,00 €</b>

### **9.9.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN**

Conforme a la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el ámbito una vez urbanizado se realiza diferenciando ingresos derivados de tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria y tributos derivados de la actividad inmobiliaria.

La estimación de los primeros se realiza de forma análoga a los gastos corrientes, extrapolando la ratio de ingresos por habitante del presupuesto municipal a los datos del PG, a través del número de habitantes estimado en función de la capacidad del Plan.

Los ingresos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria se calculan de forma particularizada con los datos de la actuación, conforme a los métodos de cálculo correspondientes a cada uno de ellos.

Conforme a lo anterior, se calculan de forma diferenciada:

1. Tributos independientes de la actividad inmobiliaria, relacionados con el número de habitantes. Se calculan extrapolando las ratios de ingresos por habitante del presupuesto municipal y son:
  - a. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
  - b. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
  - c. Tasas y otros ingresos
  - d. Transferencias corrientes
  - e. Ingresos patrimoniales
2. Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, entre los que se consideran:
  - a. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
  - b. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
  - c. La tasa por prestación de servicios urbanísticos.
  - d. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

#### **9.9.3.1 INGRESOS NO VINCULADOS CON LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR**

A partir del análisis del presupuesto municipal de ingresos realizado en el apartado 9.2.1 de la presente memoria, aplicando las ratios correspondientes en €/habitante a la nueva población estimada en el ámbito, cuantificada en 205 habitantes (ver epígrafe 9.9.2 de la presente memoria), obtendremos los ingresos previsibles por los conceptos de:

1. Impuesto de actividades económicas (IAE), repercutiendo la ratio de recaudación en €/habitante del municipio sobre los nuevos habitantes permanentes estimados.
2. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM), con idéntico criterio que para el IAE.
3. Capítulo 3: Tasas y otros ingresos.
4. Capítulo 4: Transferencias corrientes.
5. Capítulo 5: Ingresos patrimoniales.

La siguiente tabla recoge el cálculo de ingresos previsibles correspondiente a estos conceptos.

INGRESOS	PRESUPUESTO 2017	€/hab.	INCR. INGRESOS
IAE	31.000,00 €	16,72 €	3.385,92 €
IVTM	81.386,00 €	43,90 €	8.889,25 €
Ingresos patrimoniales	95.105,00 €	51,30 €	10.387,68 €
Tasas	1.013.249,13 €	546,52 €	218.225,66 €
Transferencias corrientes	1.086.340,74 €	585,94 €	118.653,72 €
			<b>359.542,24 €</b>

### 9.9.3.2 EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

La estimación de la cantidad total que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya percibiría anualmente por concepto de IBI una vez desarrollado el Plan General se calcula realizando una estimación por separado los que podrían obtenerse por IBI de suelo e IBI de los inmuebles edificados.

Para su determinación se ha tenido en cuenta la Ponencia de Valores Catastrales de Inmuebles Urbanos de 2003 y la ordenanza municipal reguladora, analizadas en el apartado 9.3 de la presente memoria.

En el proceso de cálculo se ha tenido en cuenta la ratio de ingresos por habitante por este concepto y se ha aplicado a los nuevos habitantes previstos.

La cuantificación de dicho importe se establece en 176.332,30 €.

### 9.9.3.3 EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para la proyección del ICIO recaudable por el Ayuntamiento se adoptan los siguientes criterios:

1. La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.
2. Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material por el coste real y efectivo de la construcción.
3. El tipo impositivo aplicable, según la ordenanza municipal es de un 2,70 % del PEM.
4. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen:  $Cicio = BI \times ti$
5. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota, aplicables a las viviendas de protección. Se supone una bonificación media, del 20%, al no existir datos precisos de la distribución de los distintos tipos de protección.

Superficie total construida

	RESIDENCIAL	OTROS USOS
SUNC	37.002,55	
SUS	34.012,68	57.792,27
SUC	19.800,00	
	90.815,22	57.792,27

Precio medio de construcción: 490 €/m<sup>2</sup>c

Nuevos habitantes: 400

Viviendas de protección: 30% de la edificabilidad residencial

Bonificación media viviendas de protección: 20%

Ingresos ICIO: 1.913.314,40 €

#### **9.9.3.4 EL IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU).**

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Sin datos suficientes para el cálculo, se omite, siendo suficientemente significativos el resto de conceptos a la hora de valorar las actuaciones.

### **9.10 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

---

#### **9.10.1 GASTOS CONSIDERADOS.**

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

##### **1. Mantenimiento de viario.**

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

##### **2. 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. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

##### **3. 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.

##### **4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.**

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como "reservas de suelo" con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas

necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

### **9.10.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.**

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PG, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m<sup>2</sup> vial, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m<sup>2</sup> de zona verde.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

Para establecer el número de luminarias, se ha dividido la superficie del viario entre 15 metros obteniendo una superficie lineal que hemos dividido entre 40 metros equivalente a la equidistancia entre luminarias, y este número se multiplica por 2, que corresponde a los dos lados de las calles.

PLAZOS OCUPACIÓN NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES				
AÑOS	HABITANTES SUNC	HABITANTES SUB	TOTAL HABITANTES SUNC Y SUB	INGRESOS
5	57	0	57	152.806,31 €
7	130	0	130	346.277,58 €
12	77	279	356	949.833,19 €
TOTAL	264	279	543	1.448.917

INCREMENTO SUPERFICIE VIARIO (m2)			
AÑOS	SUNC	SUS	TOTAL
5	4.897	0	4.897
7	2.442	0	2.442
12	11.017	59.575	70.592
TOTAL	13.458	59.575	73.033

INCREMENTO SUPERFICIE ZONAS VERDES (m2)			
AÑOS	SUNC	SUS	TOTAL
5	0	0	0
7	3.874	0	3.874
12	6.145	13.771	19.915
TOTAL	10.019	13.771	23.789

	SUNC	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 12
VIARIO		0,00 €	1.224,32 €	1.834,74 €	4.588,94 €
ZONAS VERDES		0,00 €	0,00 €	3.874,04 €	10.018,72 €
ALUMBRADO Y E		0,00 €	652,97 €	978,53 €	2.447,43 €

	SUS	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 12
VIARIO		0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.893,73 €
ZONAS VERDES		0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.770,74 €
ALUMBRADO Y E		0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.943,32 €

TOTAL MANTENI	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	1.224,32 €	1.834,74 €	19.482,66 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	3.874,04 €	23.789,46 €
ALUMBRADO Y E	0,00 €	652,97 €	978,53 €	10.390,75 €
TOTAL	0,00 €	1.877,29 €	6.687,31 €	53.662,88 €

	2023	2028	2033
INCREMENTO Nº HABITANTES	57	130	356
Nº HABITANTES	1.911	2.041	2.397
INGRESOS PREVISTOS	5.100.259 €	5.446.537 €	6.396.370 €
INCREMENTO INGRESOS	152.806 €	499.084 €	1.448.917 €
INCREMENTO GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	1.877 €	6.687 €	53.663 €
% SOBRE INCREMENTO INGRESOS	1,23%	1,34%	3,70%

Estas cantidades son asumibles por el Ayuntamiento ya que, en el peor de los casos, considerando la puesta en carga de gran parte de las previsiones y no habiéndose materializado aún su ocupación por toda la población prevista, el porcentaje de gasto sobre los ingresos generados está por debajo del porcentaje dedicado al capítulo correspondiente del presupuesto.