



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 34178-5S21E-AZAVK-8K9W0) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&enL_id=38&idioma=1

PLAN ESPECIAL
Con objeto de suprimir la ficha número C-207
del Catálogo Anexo al PGOU vigente

AMBITO: AVDA. DE LAS PILETAS, 77
SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CADIZ)

MARZO 2022
Documento de Aprobación Inicial

PROMOTOR:
La propiedad representada por José Ignacio Argüeso García con DNI 31635846-J

REDACTOR:
El autor del documento es Juan Illanes Peña, arquitecto colegiado COAS n°6347

PLAN ESPECIAL
 Con objeto de suprimir la ficha numero C-207 del Catálogo Anexo al RGOU vigente

0) RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente es la supresión de la ficha C-207 en Avda. de las Piletas, 77, cuyas referencias para proteger y conservar determinados elementos ello se ha demostrado erróneas tanto en tipología, como en uso, y, sobre todo, en fecha de construcción y antigüedad de éste: **No es una villa regionalista ni pertenece al conjunto de villas balneario de principios de siglo.**

Actualmente la mencionada ficha del catálogo anexo al RGOU vigente, describe la finca situada en el solar ubicado en la c/Piletas, 77 como una villa de estilo regionalista perteneciente al conjunto de villas balneario de principios del siglo XX. En base a los estudios que se han realizado esa información se demuestra como errónea, dado que su fecha de construcción no corresponde con la catalogada.

Por ello, de forma justificada en base a los datos aportados se tramita PLAN ESPECIAL con objeto de suprimir el contenido de la ficha C-207 del catálogo anexo de Edificios Protegidos, pero manteniendo las mismas ordenanzas del entorno correspondientes a la zona particular de Ciudad Jardín, subzona C.J.3c para el solar y sus posteriores construcciones.

El presente documento se trata de un Plan Especial, como figura adecuadamente a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (En adelante STMs) y su RGOU como medio para suprimir la ficha del catálogo C-207, que protege determinado elemento, sin el valor supuesto.

Desarrollando de este modo un Plan Especial que no requiere ninguna inversión municipal ni implica gasto alguno para la Hacienda Pública Municipal como se justifica en el apartado correspondiente a la Sostenibilidad Económica de la actuación.

Con la intención de no saltar el orden del índice del catálogo, se plantea suprimir el contenido del mismo, quedando de la siguiente forma:

INDICE CATALOGO ACTUAL

- ... C-200 c/del Ganado, 8
- C-201 Pza. de la Paz, 2 esq. c/Caballeros
- C-202 c/Caballeros, 21 esq. C/Caridad
- C-203 c/Monte de Piedad, 16
- C-204 c/Santiago, 32
- C-205 Asociación de vecinos El Palomar
- C-206 "Villa Ambrosy", Avda. de la Estación
- C-207 Avenida de las Piletas, 77**
- C-208 "Villa Ana", Avda. de las Piletas, 93
- C-209 "Villa Rosario" c/ Cabo Busto, s/n (Camino de las Piletas)
- ...

FICHA DEL CATALOGO ACTUAL

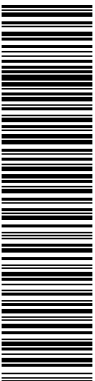
IDENTIFICACION	AVDA. DE LAS PILETAS, 77	NIV. DE PROTECCION	LOC. PLANO
FECHA		FUNCION	C-207
FOTOGRAFIA		SITUACION DE LA FICHA	
0	Tipología	Villa regionalista	Finca
1	USOS ACTUALES	Residencial	ESTADO CONSERV. Bueno
2	OBJETIVOS	Permanencia al conjunto de villas balneario a principio de siglo	XX, con edificaciones aisladas y rodeadas de jardín.
3	ELEMENTOS DISCROMÁTICOS	Campo construido sobre cubierta	
4	ESTADIENTOS	Conjunto del edificio y torreon	
5	ESTADIENTOS A DISTANCIA		
6	ESTADIENTOS A CONTORNOS	Paradas y cubierta	
7	ESTADIENTOS A DISTANCIA	La existente o la que fige la ordenanza de zona (C.J.3c) si esta	
8	USOS SUPUESTOS	Usos superiores (1,80 m2/m2) de zona (C.J.3c) -- uso	
9	USOS SUPUESTOS	determinado: residencial en todas sus categorías; usos	
A	USOS SUPUESTOS	compatibles: talleres artesanales y pequeña industria,	
B	USOS SUPUESTOS	hogares, espectáculos y salas de reunión, comercio en	
C	USOS SUPUESTOS	servicios sociales, apartamentos, hoteles, SPA's,	
D	USOS SUPUESTOS	deportivos)	
E	USOS SUPUESTOS	Eliminación del cuerpo anejo sobre la cubierta. Ampliación	
F	USOS SUPUESTOS	por conservación mediante proyecto de actuación global	
G	USOS SUPUESTOS	según normativa de protección.	

INDICE CATALOGO PROPUESTO

- ... C-200 c/del Ganado, 8
- C-201 Pza. de la Paz, 2 esq. c/Caballeros
- C-202 c/Caballeros, 21 esq. C/Caridad
- C-203 c/Monte de Piedad, 16
- C-204 c/Santiago, 32
- C-205 Asociación de vecinos El Palomar
- C-206 "Villa Ambrosy", Avda. de la Estación
- C-207 Sin contenido**
- C-208 "Villa Ana", Avda. de las Piletas, 93
- C-209 "Villa Rosario" c/ Cabo Busto, s/n (Camino de las Piletas)
- ...

FICHA DEL CATALOGO PROPUESTO

IDENTIFICACION		NIV. DE PROTECCION	LOC. PLANO
FECHA		FUNCION	C-207
FOTOGRAFIA		SITUACION DE LA FICHA	
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			



Para comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en esta copia impresa, puede utilizar el código de verificación del Documento Electrónico al introducirlo en el portal de validación de firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en esta copia impresa.

Avda. Reino Unido, nº1 4ºB 41012 Sevilla (España). Tel.: +34 954298820 / +34 670979990
 cue@arquitectosyabogados.com

1) MEMORIA

Se redacta el presente documento en cumplimiento de las determinaciones regladas que en materia de Urbanismo establecen la Ley 7/2001, de 1 de diciembre de Impulso Para La Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (En adelante LISTA) y el PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) de Sanlúcar de Barrameda, interpretado por Informe de los STMs de este Ayuntamiento incluidos en el presente.

1.1. PROMOTOR Y REDACTOR

1.1.1. Promotor:

El presente documento de propuesta para suprimir la ficha C-207 en Avda. de las Piletas, 77, Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) está promovido por:

D. Alvaro García Neva mayor de edad con D.N.I.: 52334065, D. Bienvenido García Neva mayor de edad con D.N.I.: 36630348L; D. Felipe García Neva mayor de edad con D.N.I.: 31611877G; D. Juan Carlos García Neva mayor de edad con D.N.I.: 52327533; D.ª Mercedes García Alenza mayor de edad con D.N.I.: 31490087M; D. José Antonio García García mayor de edad con D.N.I.: 52.32.220.A; D. Miguel Angel García García mayor de edad con D.N.I.: 52326222A; D.ª Rocío Isabel García García mayor de edad con D.N.I.: 523275212; D. Felipe Jesús García García mayor de edad con D.N.I.: 52329752Z; D. José Ignacio Argüeso García mayor de edad con D.N.I.: 31635846J; D. Francisco Javier Argüeso García mayor de edad con D.N.I.:52325208R; D. Alfonso Argüeso García mayor de edad con D.N.I.: 523280220; D. José Antonio Oliva García mayor de edad con D.N.I.: 52322897J; D.ª Mercedes Oliva García mayor de edad con D.N.I.: 52.328.473-T; D.ª Regia Neva Alfonseca mayor de edad con D.N.I.: 31.455.484-Y; D. Anibal Israel García Oliva mayor de edad con D.N.I.: 49.043.158-M; D.ª Aurora De La Caridad García Oliva mayor de edad con D.N.I.: 49.043.159-Y; D. Juan Pedro García Oliva mayor de edad con D.N.I.: 49.342.422.Q.
Y como representante de la propiedad a tales efectos D. Ignacio Argüeso con DNI3163584-J, en nombre de los titulares del predio.

1.1.2. Redactor:

El autor y técnico firmante del documento es el Arquitecto D. Juan Illanes Peña, arquitecto colegiado nº 6347 del COAS, dirigiendo un equipo de profesionales liderado por Alfonso Carnerero Parra, colegiado nº 2593 del COAS y constituido por María José Looz Vera, Hasmer Alzate Mendoza, Samantha Bonilla (Arquitectos); Arturo Fijo Diaz (Aparejador).

1.2. JUSTIFICACION

Se justifica la figura del Plan Especial en el hecho de que la legislación andaluza solo prevé la eliminación de una ficha del catálogo de un Anexo al PGOU mediante una subsanación de errores o una modificación de PGOU, o mediante un documento de planeamiento de desarrollo.

En el caso de Sanlúcar de Barrameda no está previsto que se considere Modificación Sustancial de PGOU. En desarrollo del art. 1.3.2. del PGOU.

El Informe municipal emitido por los STMs establece que deberá elaborarse un documento de subsanación, que será un Plan Especial

No se trata de una protección nacida de Informes de organismos superiores al municipal, como pudiera ocurrir por razones arqueológicas, históricas, etc.

La protección referida en la ficha C-207 proviene de una voluntad municipal y no de razones objetivas exógenas ya que como demostramos en este documento el edificio no fue construido en la fecha que motiva la catalogación: "villa de estilo regionalista de principios de siglo XX"

En este caso solo se busca que, justificadamente, la ficha C-207 del Anexo de Catalogación del PGOU correspondiente a Calle: Avda. de las Piletas nº77 quede sin contenido.

1.3. DETERMINACIONES

Elegido el tipo de documento, lo que hacemos en base al Informe de los STMs de Junio de 2020, recibido por los interesados en Julio de 2020 y contrastado con los responsables municipales en agosto de 2020, procedemos a analizar las determinaciones que hemos de cumplir por razón de la LISTA y del PGOU para este documento.

A) LEY 7/2021 (LISTA). Nos remitimos a los artículos 62, 70, 72, 78 y ss.

B) PGOU. Se trata del Catálogo Anexo al PGOU de 28 de mayo de 1997 publicado en el BOP, nº154 de 5 de Julio de 1997.

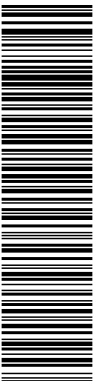
Nos remitimos a los artículos 1.3.2 apartado e) y 2.7 apartado 4 a) y al catálogo en su ficha C-207.

La descatalogación, cambio del objeto del catálogo, mediante el presente Plan Especial permitirá aplicar plenamente las ordenanzas del entorno correspondientes a la zona Ciudad Jardín, subzona CJ-3c.

C) INFORMES MUNICIPALES.

El Informe municipal emitido por los STMs establece que deberá elaborarse un documento que será tramitado con los procedimientos y contenidos de un Plan Especial. Se ha incorporado en el apartado de anexos.

Los escritos de fecha 27.02.2020 (2020/REGSED-5017) y 27.04.2020 (2020/REGSED-6992). Así mismo el Informe de diciembre 2021 aclaratorio del procedimiento.



PLAN ESPECIAL
Con objeto de suprimir la ficha número C-207 del Catálogo Anexo al RCOU vigente

1.4. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO: SUPRIMIR FICHA C-207

El objeto del presente es la supresión de la ficha C-207 en Avda. de las Piletas, 77, cuyas referencias para proteger y conservar determinados elementos ello se ha demostrado erróneas tanto en tipología, como en uso, y, sobre todo, en fecha de construcción y antigüedad de éste. **No es una Villa regionalista ni pertenece al conjunto de villas balneario de principios de siglo.**

El fin es que tras la aprobación del documento se permita obtener licencia de demolición completa y licencia de obra nueva aplicando la norma vigente en el entorno, y ordenanza de zona establecida por el PGOU en Suelo urbano, solar, Ciudad Jardín, subzona C.J.3c.

1.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PREDIO Y DEL ENTORNO

Piletas 79: Pertenece a la Congregación de las Hermanas de la Caridad. Tiene sus edificaciones adosadas a dos lindes, a la trasera y a la alineación a vial por la calle perpendicular a la Piletas. Con nº77 cumple con la servidumbre mutua de separación compartida del 50% de los 3 metros de retanqueo. Las instalaciones están cerradas.

Piletas 77: Pertenece a los herederos de García Boceta con domicilio a los presentes efectos en el del equipo redactor. Edificio de chalet familiar alrededor de patio interior transformado en Comisaría de Policía y ahora cerrado desde hace años. La finca tiene unas obligaciones y derechos en las lindes Este y Oeste por las cuales los 3 metros entre edificaciones se reparten entre ambos predios. En el nº77 se percibe esta servidumbre mutua, en el nº75 no se percibe. En la linde trasera o fondo, no existían propiedades consolidadas sino desniveles aprovechados para los adosamientos y una puerta con servidumbre de salida.

- Alineación oficial a C/Piletas nº77: Cerramiento de calidad con muro machones y rejería que sujetan puerta lateral de cochera y puerta central peatonal.
- Linde a nº75: Muro medianero con altura media de 2,20m, ciego. No existe ningún adosamiento. Consta de una servidumbre de almizcate.
- Linde a nº79: Muro medianero con pasillo de 1,50m de ancho a cada lado y adosamientos mutuos de ambos predios. Consta de una servidumbre de almizcate.
- Linde trasera: anejos de cuadras y servicios. Adaptados por el CPN a sus funciones administrativas. Puerta de salida trasera con camino de paso a lo que ahora es una avenida y muro de contención a calles estrechas de casas de tipo marginal e infraviviendas en proceso de regeneración.
- Zona no ocupada de la parcela: jardín con chino lavado (emblemata del CPN), tortas de hormigón, terrazo o arena, y algo de jardinería
- Zona ocupada: Chalet en dos plantas en torno a patio con montera y cubierta plana con acceso a ella y torreón. Edificios auxiliares de una planta por atrás del frente. Particiones de módulos prefabricados de oficinas. Sin uso.

Piletas 75: Pertenece a la Diputación Provincial de Sevilla. El solar está vacío salvo el cerramiento a la alineación oficial frontal, y el fondo que tiene una obra de contención de un fuerte desnivel. Su

uso ha sido desde hospicio hasta hotel de iniciativa pública, y funciones sociales, albergues, etc. Consta de una servidumbre de almizcate.

Respecto a la identificación y número de policía hay que señalar que, en el Catálogo Anexo al PGOU vigente de 28 de Mayo de 1997 publicado en el BOP, la ficha C-207 en cuestión, mantiene como ubicación de la finca en la Avda. de las Piletas, 77. Mientras que en la información registral y datos de catastro del inmueble consta la localización en la Av. de las Piletas, 75. Es por ello que, considerando el objeto de este documento expuesto anteriormente, el contenido del presente Plan Especial se referirá al inmueble como el situado en Av. de las Piletas, 77.

1.6. ANTECEDENTES Y CONDICIONES ACTUALES EXISTENTES

Antecedentes:

La finca obtuvo licencia de obras municipal (esa obligación tenía inscrita cuando fuera comprada al ayuntamiento en los años 50) y construyó en 1952 una casa familiar en torno a un patio y con un torreón a azotea visitable. En las traseras, se adosaron anexos. Existe Informe de Licencia de obras de fecha 2014 que recoge el trazo histórico de las obras.

Tras su uso familiar, fue alquilada a la Policía Nacional que la tuvo como comisaría desde el año 1975 hasta en 2005, alterando sus espacios para cumplir con las funciones de carácter administrativo y de seguridad.

Desde el año 2005 se ha pretendido su reforma para volver a usarlo como Residencial Familiar o Temporal, pero la catalogación no ha permitido ni su demolición completa para aplicar las condiciones vigentes en el entorno, ni una demolición parcial que fuera viable en tipología, aparcamientos y usos.

Ahora mismo el edificio se encuentra abandonado realizando en la propiedad labores de desbroce y de limpieza periódica encontrándose con que algunas veces aparecen personas para dialogar a escondidas de forma esporádica, generándose un riesgo que se resolvería con la demolición y promoción del solar.

Condiciones actuales:

Datos del PGOU vigente: Suelo urbano solar sometido a: 1) Catálogo anexo de edificios protegidos que presenta condiciones de ordenación específicas para esta finca, en la ficha C-207, Y 2) en cuanto a edificabilidad y uso a las ordenanzas de la zona ciudad jardín, subzona C.J.3c.

Datos de Catastro: 5438409QA3753G0001MK

Datos de Registro: Finca Registral nº11.691 Titular Tomas Garcia Boceta

Avda. Reino Unido, nº1 4ºB 41012 Sevilla (España), Tel.: +34 954296820 / +34 670979990
cuel@arquitectosyabogados.com



mediante el código de verificación

Este documento se ha firmado electrónicamente por el responsable de la oficina de la firma y la validación de la información firmada. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación

3) INFORME AMBIENTAL

Para valorar la necesidad de llevar a cabo la Evaluación Ambiental Estratégica. Nos hemos de remitir a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), así también a la LISTA, que introduce modificaciones al Artículo 40 de Evaluación ambiental de los Instrumentos de planeamiento urbanístico. Del que extraemos que:

De la GICA tenemos que:

2. Se encargarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la LISTA.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2.
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la LISTA, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la ciudad ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los **instrumentos complementarios**.

De la LISTA tenemos que:

Artículo 70. Los Planes Especiales:

Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

- a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.
- b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.
- c) Establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.
- d) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- e) Delimitar las áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico.

f) Regenerar ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental.

g) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

h) Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cueva cuando requieran ordenación urbanística.

i) Regular el hábitat rural diseminado.

j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

k) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

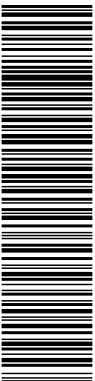
Aunque el caso que nos ocupa es un PLAN ESPECIAL, y podría encajar en el apartado k) de la clasificación que hace la LISTA, el objeto del mismo es más bien el de un INSTRUMENTO COMPLEMENTARIO por lo que estaríamos dentro de los instrumentos relacionados en apartado 5-b) de la GICA y no se encontraría por tanto sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por todo lo anterior podríamos concluir que el desarrollo del presente Plan Especial no se encuentra sometido a la tramitación del Informe Ambiental, ya que su único objetivo es la supresión de una ficha de catálogo de protección sobre elementos constructivos cuyas referencias se han demostrado erróneas tanto en tipología, como en uso, y, sobre todo, en fecha de construcción y antigüedad de éste ya que no se trata de una villa regionalista de principios de siglo XX.

No en vano y a mayor abundamiento y dado que el único objetivo del documento de PLAN ESPECIAL es suprimir la ficha del catálogo C-207, que protege determinados elementos, sin tener estos el valor supuesto, manteniéndose tanto EDIFICABILIDAD como USO y resto de parámetros del PGOU que le son de aplicación al solar.

Es por ello, que la modificación de ficha que conlleva el PLAN ESPECIAL solo afecta a la corrección puntual de un error no viéndose alterada la ordenación estructural al no alterarse los parámetros de edificabilidad ni usos establecidos por el PGOU.

Lo que se propone en definitiva es una mera corrección de aspectos puntuales que no afectan a la ordenación pormenorizada ni estructural del PGOU por lo que en este caso no cabe someter el documento a procedimiento ambiental alguno ya que, no se considera que tengan incidencia ambiental, ya que no alteran la estructura del paisaje, por incremento de volúmenes o alturas. Ni conlleva variación del número de viviendas ya que nada de esto se modifica por lo que en ningún caso habrá un mayor consumo de recursos naturales como agua potable o electricidad ni una mayor producción de aguas residuales y residuos.

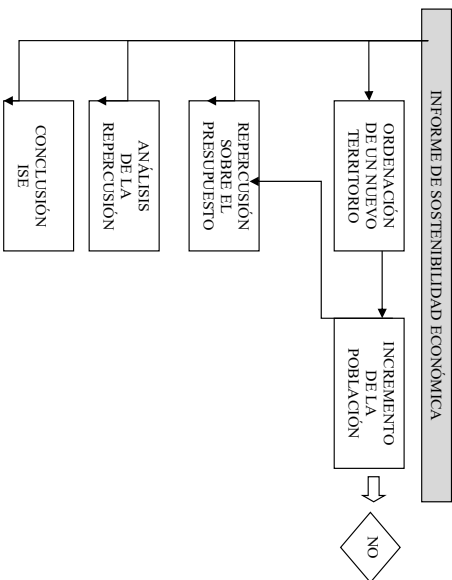


mediante el código de verificación

4.2.4 Metodología

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.

La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama:



Esta metodología general se ha adaptado a el caso que nos ocupa.

4.2.5 Cuantificación de la inversión municipal.

- Inversión municipal IM.

El desarrollo del PLAN ESPECIAL no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes que deberá aportar el municipio tras la aprobación de este documento son los mismos que si no se aprobase. Son los derivados del mantenimiento de los vales, así como los gastos de los servicios municipales.

Con la aprobación del PLAN ESPECIAL se posibilita el desarrollo de las condiciones edificatorias que le son de aplicación por ordenanza y con ello la posibilidad de llevar a cabo una promoción inmobiliaria que significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, CIO e IBI).

Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo de la promoción podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrados que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica de la Modificación, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales. Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que se ha hecho referencia, vendrá determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de edificación de la parcela y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.

Por último, indicar que la edificación supone una demanda de mano de obra que conlleva la creación de puestos de trabajo, al menos temporales.

4.2.6 Estimación de los gastos e ingresos.

- Estimación de los gastos tras la recepción de la Propuesta de actuación

La actuación en el predio correspondiente a la Avda. Las Piletas 77 no producirá un gasto al municipio al tratarse de un suelo urbano que mantendrá la edificabilidad de las ordenanzas de la zona C.I.3c. con las labores de prestación de servicios, conservación o mantenimiento que ya se tienen estipuladas. Por otra parte, los nuevos habitantes y las actividades residenciales y productivas que se localizan en la zona generarán ingresos al municipio en forma de tasas, impuestos o transferencias desde la administración del estado.

La edificabilidad del solar se destina a usos residenciales; se considera que cada vivienda se ocupará por una media de 2,4 habitantes.

Uso residencial	N.º viviendas: 34	Habitantes por vivienda: 2,4	82 hab.
-----------------	-------------------	------------------------------	---------

Los gastos se producen por el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios personales.

- Estimación de los ingresos tras la recepción de la Propuesta de actuación

El municipio recibirá nuevos ingresos derivados de la actividad inmobiliaria, y de otros tributos que gravan la actividad económica, los vehículos u otras tasas.

Para estimar los ingresos se acude a dos procedimientos distintos. Los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, la estimación directa de las bases que corresponden a las obras del sector, con los que se podrá calcular el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y el impuesto de Construcciones, Instalaciones Obras (CICO).

Los ingresos por tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria o poseen de bienes inmuebles se estimarán sobre la base de la mayor población prevista, esta nueva población generará un incremento de los tributos.

Otros ingresos como el impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), constituido por el aumento 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, que no

