

# **ANEXO 1 CIFRAS DEL PGOU Y GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN ACTUAL**

## 1.- Cifras crecimiento propuesto.

<b>Gines PGOU Cifras</b>			
Superficie Municipio (hectáreas)	285		
Viviendas en 2008	4.935		
Población INE 2010	13.108		
	superficie (hectáreas)	viviendas	población (viv*2,4)
Total Suelo Urbano	195,20	4.935	11.844
Total Suelo Urbano No Consolidado	9,18	472	1.133
Total Suelo Urbanizable Ordenado	13,80	406	974
Total Suelo Urbanizable Sectorizado	4,33	91	218
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado (1)	24,25	728	1.746
<b>Situación Final propuesta</b>	<b>246,76</b>	<b>6.632</b>	<b>15.916</b>
<b>Δ (Incrementos) y %Δ (Porcentajes de Incrementos)</b>	hectáreas	viviendas	población
Δ Suelo Para Construir respecto a suelo urbano consolidado	51,56		
%Δ Suelo para construir respecto al suelo Urbano	26%		
<b>Aplicando las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía:</b>			
%Δ Añadiendo Suelo Urbano No Consolidado al Consolidado	25%		
%Δ Idem y sin SUNS (Suelo Urbanizable No Sectorizado, 24 has)	13%		
%Δ Idem y sin Suelo Productivo (3,02 has)	12%		
Δ viviendas y población respecto a los valores actuales		1.697	4.072
%Δ Vivienda y población respecto a los valores actuales		34%	21%
<b>Aplicando las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía:</b>			
%Δ sin SUNS (Suelo Urbanizable No Sectorizado, 24,25 has)		20%	19%

Fuentes: PGOU de Gines 2011.

(1) Supuesto 30 viviendas/hectárea

**El incremento en ocupación de suelo es del 26%**

**Aplicadas las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía, es del 12%**

**El incremento en población es del 21%**

**Aplicadas las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía, es del 19%**

## Detalles

Gines PGOU 2011 Detalles	hectáreas	totales	viviendas	totales
Suelo Urbano	195,20			
<b>Total Suelo Urbano</b>		<b>195,20</b>		
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>				
API-02-LA LaAlcoyana	4,43		164	
API-04-CM Calle Macarena	0,12		12	
API-05-EG El Granadillo	1,92		70	
SUNC-O-UE1 Camino de Belma (AR 01)	0,78		75	
SUNC-E-UE2 Nuestra Señora del Valle (AR 02)	0,59		20	
SUC-UE3 Mercado (AR 03)	0,21		21	
SUNC-PERIG Ginencina (AR 04)	1,13		110	
<b>Total Suelo Urbano No Consolidado</b>		<b>9,18</b>		<b>472</b>
<b>Suelo Urbanizable Ordenado</b>				
API-01-EC El Cortijuelo	7,12		406	
API-03-CPII La Cerca del Pino II	6,68		0	
<b>Suelo Urbanizable Sectorizado</b>				
SUS-NO.PPBN Biedma Norte (AR 05)	1,31		91	
SUS-SO.PPM Plan Parcial Malchalomar (AR 06)	3,02			
<b>Total Urbanizable</b>		<b>18,13</b>		<b>497</b>
<b>Suelo Urbanizable No Sectorizado</b>				
Tabladilla-Estacada del Barbero	24,25			
<b>Total Urbanizable No Sectorizado</b>		<b>24,25</b>		

## 2.- Cifras económicas.

Gines PGOU 2011 Detalles	has	viv	Aprov (UA)	Exceso	Ayto	Priv	SG
SUNC-O-UE1 Camino de Belma (AR 01)	0,78	75	4.410	0	441	3969	NO
SUNC-E-UE2 Nuestra Señora del Valle (AR 02)	0,59	20	3.040	0	304	2736	NO
SUC-UE3 Mercado (AR 03)	0,21	21	2.104	898	121	1085	NO
SUNC-PERIG Ginencina (AR 04)	1,13	110	9.122	0	912	8210	NO
SUS-NO.PPBN Biedma Norte (AR 05)	1,31	91	6.717	0	672	6045	NO
SUS-SO.PPM Plan Parcial Malchalomar (AR 06)	3,02		16.312		1631	14681	8662
<b>Totales</b>	<b>7,04</b>	<b>317</b>	<b>41.705</b>		<b>4081</b>	<b>36726</b>	

El PGOU prevé la construcción de casi 1.000 viviendas, ampliable a 1.700 con el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y cerca de 90.000 metros cuadrados de suelo productivo. Aunque una parte (700viv y 70.000 m2 de suelo productivo) está prevista en el plan actual y las nuevas unidades contempladas suman 317 viviendas y 20.000 metros cuadrados de suelo productivo..

Podemos hacer uns simples cálculos, para tener una aproximación de la cuantía de dichas plusvalías, partiendo de unas hipótesis basadas en valoraciones medias similares (coste venta vivienda, coste urbanización, y coste de construcción de una vivienda). Limitandonos a las seis unidades incluidas citadas, obtenemos unas plusvalías superiores a los 20 millones de euros.

Si incluyesemos el Suelo No Sectorizado, las plusvalías podrían dispararse hasta más de 100 millones de euros. Si además incluyesemos las unidades no incluidas en Áreas de Reparto, podríamos pensar en una cifra superior a los 150 millones de euros. Aunque contabilizasemos las cesiones al Ayuntamiento del 10% de los suelos netos en suelo urbanizable, el montante de las cifras es suficientemente ilustrativo de la operación.

**Con las seis unidades incluidas en Áreas de Reparto**

Viviendas	317viv	
Precio de venta (120.000€/vivienda)	38.040.000 €	
Precio de Venta (500€/m2 s.productivo)	10.000.000 €	
Costes urbanización		2.000.000 €
Coste aportación a Sistemas Generales		1.635.320 €
Costes construcción (60.000€/vivienda)		19.020.000 €
Totales	48.040.000 €	22.655.320 €
<b>Plusvalías</b>	<b>25.384.680 €</b>	

**Con el Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Viviendas	1.000viv	
Precio de venta (120.000€/vivienda)	120.000.000 €	
Precio de Venta (500€/m2 s.productivo)	10.000.000 €	
Costes urbanización		5.000.000 €
Coste aportación a Sistemas Generales		1.635.320 €
Costes construcción (60.000€/vivienda)		19.020.000 €
Totales	130.000.000 €	25.655.320 €
<b>Plusvalías</b>	<b>104.344.680 €</b>	

**Con las unidades no incluidas en Áreas de Reparto**

Viviendas	1.700viv	
Precio de venta (120.000€/vivienda)	204.000.000 €	
Precio de Venta (500€/m2 s.productivo)	35.000.000 €	
Costes urbanización		8.000.000 €
Coste aportación a Sistemas Generales		1.635.320 €
Costes construcción (60.000€/vivienda)		19.020.000 €
Totales	239.000.000 €	28.655.320 €
<b>Plusvalías</b>	<b>210.344.680 €</b>	

### **3.- Grado de ejecución Plan Actual.**

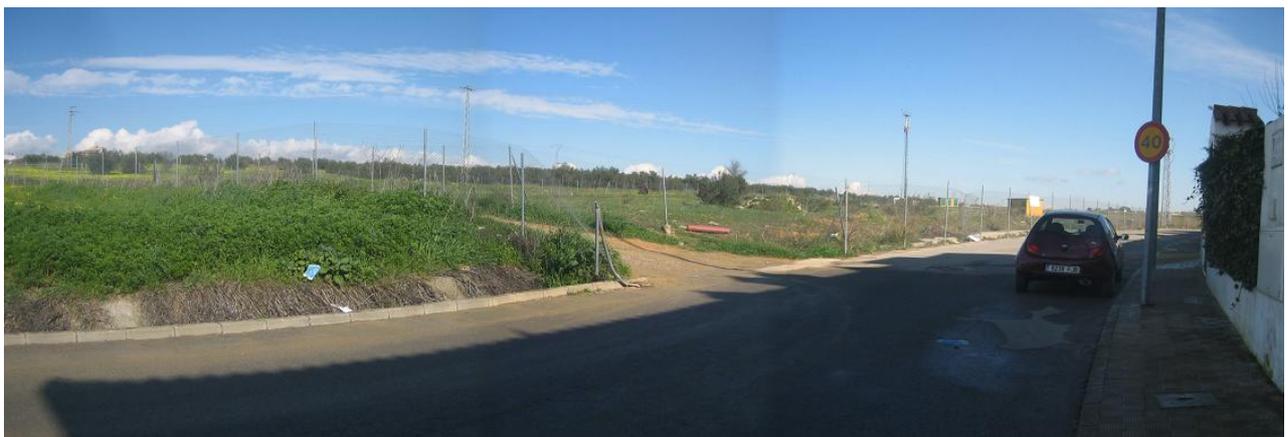
#### **2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.**



**La Cerca del Pino II**



**El Cortijuelo. Obras paralizadas.**



**El Cortijuelo. Paralizado. Los equipamientos y sistemas locales sin hacer.**

**2.2. Suelo Urbano No Consolidado.**



**La Alcoyana.**



**Granadilla**



**Granadilla**

### **2.3. Equipamientos y zonas verdes.**



**Zona verde que se propone destinar a usos terciarios y deportivos.**



**Equipamiento (inicialmente Correos, luego Cuartel Guardia Civil) a medio construir y paralizado.**





**Zonas verdes ocupadas por aparcamientos e instalaciones deportivas.**







**Equipamiento (ampliación consultorio), inversión pública. Abajo, mejoras del Parque Municipal, también con dinero público.**



**ADTA  
enero 2011**