

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

1.- Cifras crecimiento propuesto.

| Gines PGOU Cifras | | | |
|---|---------------------------|--------------|------------------------|
| | | | |
| 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 |
| Situación Final propuesta | 246,76 | 6.632 | 15.916 |
| | | | |
| Δ (Incrementos) y %Δ (Porcentajes de Incrementos) | hectáreas | viviendas | población |
| | | | |
| Δ Suelo Para Construir respecto a suelo urbano consolidado | 51,56 | | |
| %Δ Suelo para construir respecto al suelo Urbano | 26% | | |
| Aplicando las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía: | | | |
| %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% |
| Aplicando las "flexibilidades" de la Junta de Andalucía: | | | |
| %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 | | | |
| Total Suelo Urbano | | 195,20 | | |
| Suelo Urbano No Consolidado | | | | |
| 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 | |
| Total Suelo Urbano No Consolidado | | 9,18 | | 472 |
| Suelo Urbanizable Ordenado | | | | |
| API-01-EC El Cortijuelo | 7,12 | | 406 | |
| API-03-CPII La Cerca del Pino II | 6,68 | | 0 | |
| Suelo Urbanizable Sectorizado | | | | |
| SUS-NO.PPBN Biedma Norte (AR 05) | 1,31 | | 91 | |
| SUS-SO.PPM Plan Parcial Malchalomar (AR 06) | 3,02 | | | |
| Total Urbanizable | | 18,13 | | 497 |
| Suelo Urbanizable No Sectorizado | | | | |
| Tabladilla-Estacada del Barbero | 24,25 | | | |
| Total Urbanizable No Sectorizado | | 24,25 | | |

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 |
| Totales | 7,04 | 317 | 41.705 | | 4081 | 36726 | |

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 € |
| Plusvalías | 25.384.680 € | |

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 € |
| Plusvalías | 104.344.680 € | |

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 € |
| Plusvalías | 210.344.680 € | |

3.- Grado de ejecución Plan Actual.

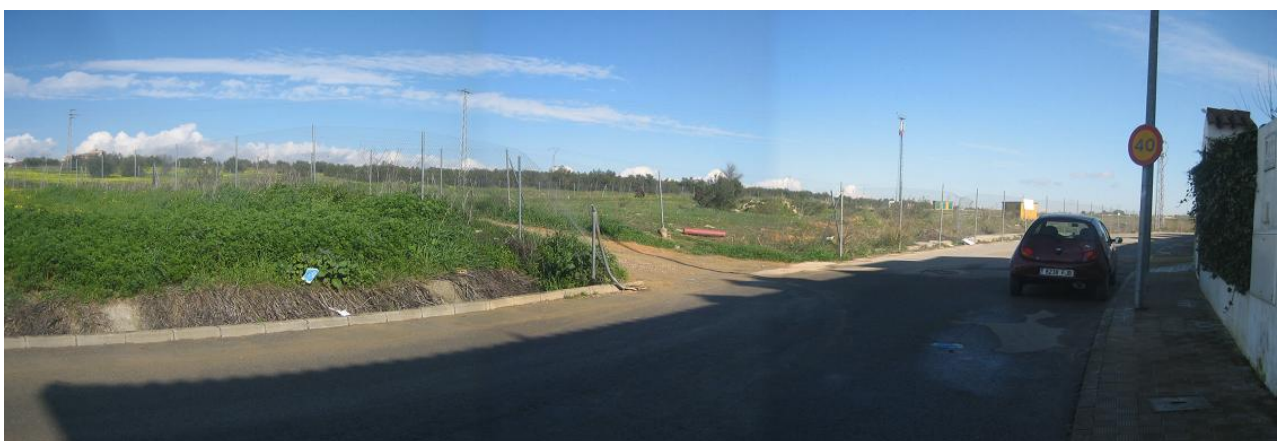
2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.



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**