



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA
REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL
MUNICIPIO A LA LEY DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, SEGÚN EL
DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO

Oficina Técnica Municipal

Promotor: **Excmo. Ayuntamiento de Gines**
Redactor: **Servicios Técnicos Municipales**

Abril-2010

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística Adaptación Parcial de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio -de ahora en adelante Adaptación Parcial o AdP- está compuesto, a su vez, por otros tres:

1. Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación.

2. Anexo a las normas urbanísticas

3. Planimetría integrada:

Ordenación Vigente

1.1. Síntesis

1.2. Modificaciones Puntuales

Ordenación Adaptada

2.1. Clasificación y categorías de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

2.2. Ámbitos de protección

2.3. Sistemas Generales

2.4. Sistemas Generales existentes de incidencia o interés metropolitano

2.5. Áreas homogéneas

2.6. Red de tráfico

MEMORIA GENERAL

CORRESPONDIENTE A:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN
PARCIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL
MUNICIPIO A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA, SEGÚN EL DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO**

GINES (SEVILLA)

INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- 1.1. Concepto de la Adaptación Parcial
- 1.2. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio
- 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico
- 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico vigente

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

- 3.1. Clasificación y categorías del suelo
- 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida
- 3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público
- 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales
- 3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio
- 3.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección
- 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

- 3.8. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos
- 3.9. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés metropolitano

4. ANEXO DE TABLAS

Tablas 1 y 2: Desarrollo y ejecución de la Revisión de las NNSS

Tablas 3, 4 y 5: Áreas Homogéneas

5. ANEXO DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Gines a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo RNNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha de 7 de marzo de 1996.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de la RNNSS;
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados

en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

Indicar que, a fecha de redacción de este documento, se encuentran iniciados los trabajos de redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, contando en la actualidad con Aprobación Inicial, realizada por el pleno del Ayuntamiento el día 31 de octubre de 2.005.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones de los mismos con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo

dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en este documento de AdP se reflejan las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

- e) Para el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recoge, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Además, según el Decreto 150/2003, Gines es un Municipio con Relevancia Territorial, por lo que, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
2. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Por último, en cumplimiento del artículo 3.3 del Decreto 11/2008, las determinaciones contenidas en la presente AdP:

- No clasifican nuevos suelos urbanos.
- No clasifican nuevos suelos urbanizables.
- No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido a la del planeamiento.
- No alteran densidades ni edificabilidades propias de la ordenación pormenorizada.
- No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.
- No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que establece el planeamiento en vigor.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c)1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por la RNNSS, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En los cuadros adjuntos se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que ha sido considerado por la presente AdP.

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES | | | |
|--|---------------------|-------------------------------|--------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO | 07/03/1996 | 27/05/1996 (BOP 121) | CPOTU |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1: Suelo Urbano. Normas específicas para las <i>Áreas de Actuación en Urbanizaciones</i>. - 1.2: Suelo Urbano. Normas específicas para las Áreas con equipamientos públicos. - 1.3: Suelo Urbano. Modificación de la Calificación de los equipamientos en la Mogaba (Manzana comprendida entre las calles Colón, Comistra y Mogaba). - 1.4: Suelo Urbano. Área de Plan Parcial aprobado definitivamente "LAS BRISAS". - 1.5: Suelo Urbano. Área de Plan Parcial aprobado definitivamente "MADRE DE DIOS-EL VALLE". - 1.6: Suelo Urbano. Cambio de la calificación urbanística en calle Pizarro, de <i>Área de Actuación en Urbanizaciones</i> a <i>Área de Crecimiento en Bordes de Edificación Preexistente</i>. - 1.7: Suelo Urbano. <i>Área de Estudio de Detalle aprobado definitivamente</i>, cambio a <i>Área de Delimitación de Actuación de Unidad de Ejecución por Estudio de Detalle N° 16 "LA HEREDAD"</i>. - 1.8: Suelo Urbano. <i>Área de Extensión</i>, cambio a <i>Área de Delimitación de Actuación de Unidad de Ejecución N°17 "CALLE MACARENA"</i>. - 1.9: Suelo Urbano. Modificación por apertura de nuevo vial en travesía urbana en carretera A-472 de Sevilla-Huelva. - 1.10: Suelo Urbano. Equipamientos Servicios Terciarios. Modificación para la calificación del nº4 (Tunel de lavado para vehículos) a "Usos Varios". | 05/10/1998 | 30/03/1999 (BOP 73) | PLENO |
| <p><i>Modificación Puntual 2:</i> Sector "EL TORREJÓN – CORTIJUELO ALTO".</p> | 05/10/1998 | 30/03/1999 (BOP 73) | PLENO |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1: Suelo Urbano. Modificación de la calificación urbanística del Conjunto Residencial "EL PRADO", de <i>Área de Actuación en Urbanizaciones</i> a una nueva calificación de <i>Conjunto Residencial "EL PRADO"</i>. - 3.2: Suelo Urbano. Modificación de las normas específicas para las <i>Áreas de Actuación en Urbanizaciones</i> en la urbanización "PARQUE DE GINES". - 3.3: Suelo Urbano. Cambio de la calificación urbanística en la prolongación de la calle Hermanos Pinzón, límite con el Estudio de Detalle N° 13 "BIEDMA", de <i>Área de Actuación de Urbanizaciones</i> a <i>Área de Extensión</i>. - 3.4: Suelo Urbano. Inclusión de <i>Uso Comercial en categoría b)</i> como compatible en las calles Colón, Virgen del Pilar y Hermanos Pinzón, en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no esté recogido. - 3.5: Suelo Urbano. Modificación de las normas específicas para las <i>Áreas de Actuaciones Unitarias</i> en la Barriada de Santa Rosa. | 28/09/2000 | 04/01/2001 (BOP 3) | PLENO |

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES | | | |
|--|---------------------|-------------------------------|--------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| <ul style="list-style-type: none"> - 3.6: Suelo Urbano. Cambio de calificación del <i>Centro Docente 7, Centro de Educación de Adultos</i> a <i>Área de Crecimiento en Bordes de Edificación Preexistente</i>. - 3.7: Suelo Urbano. Modificación de las normas específicas para las <i>Áreas de Ciudad Jardín</i>. - 3.8: Suelo Urbano. Cambio de calificación en calle Venta de la Marquesa, de <i>Área de Ciudad Jardín</i> a <i>Área de Extensión</i>. - 3.9: Modificación de las normas generales de la edificación que regulan la altura máxima. - 3.10: Suelo Urbano. Modificación de la delimitación de la UE por Estudio de Detalle Nº13 "BIEDMA", excluyendo la conexión con la calle Castilla. - 3.11: Suelo Urbano. Permiso de construcciones auxiliares exentas a lindero trasero y lateral en aquellas tipologías edificatorias que no lo contemplan. | 28/09/2000 | 04/01/2001 (BOP 3) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 4:</i> Aumento de la protección de la Hacienda del Santo Ángel, incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos con el grado I, de lo recogido a la totalidad de la misma. | 28/09/2000 | 15/03/2001 (BOP 61) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 5:</i> Referida al Estudio de Detalle "EL GRANADILLO". | 28/09/2000 | 25/11/2000 (BOP 274) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 6:</i> Suelo Urbano. Modificación de la calificación de los equipamientos públicos (SIPS y Centro Docente) del Plan Parcial "VILLANUEVA SUR", en <i>Área Residencial para Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección Pública</i> . | 26/06/2001 | 03/08/2001 (BOP 179) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 7:</i> Cambio de calificación de la Hacienda del Santo Ángel, de <i>Área de Casco Antiguo</i> a <i>SIPS Administrativo (Sistema General)</i> . | 08/02/2002 | 22/04/2002 (BOP 91) | CPOTU |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 8:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 8.1: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Residencial</i> como compatible para el SIPS Comercial nº 10: Locales Comerciales Centro Comercial Santa Rosalía (Sistema Local). - 8.2: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Industrial categoría c) "Talleres de reparación y mantenimiento del automóvil"</i> como compatible para el <i>Área de Actuación de Estudios de Detalle</i> aprobados definitivamente correspondiente al ED "LA ALCOYANA CHICA". | 21/03/2002 | 22/04/2002 (BOP 91) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 9:</i> Suelo Urbano. Modificación de la calificación del equipamiento de <i>Uso Docente</i> para "Centro de Nuevas Tecnologías" dentro del Plan Parcial "LAS BRISAS", en <i>Área Residencial para Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección Pública</i> . | 22/03/2002 | 30/04/2002 (BOP 98) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 10:</i> "LA CERCA DEL PINO I". | 22/03/2002 | 30/04/2002 (BOP 98) | CPOTU |

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES | | | |
|--|------------------|----------------------------|--------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 11:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 11.1: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Comercial en categorías a) y b)</i> como compatible en la travesía A-472 (calle General Franco), en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no esté recogido. - 11.2: Suelo Urbano. Modificación del artículo correspondiente a condiciones de edificación de las <i>Áreas de Ciudad Jardín</i>, respecto de las "Edificaciones fuera de ordenación". - 11.3: Suelo Urbano. Modificación de las normas específicas para las <i>Áreas de Actuación en Urbanizaciones</i>. - 11.4: Modificación de las normas generales para la edificación que regulan la altura de plantas. - 11.5: Modificación de las normas generales para la edificación que regulan la altura de edificación máxima. - 11.6: Suelo Urbano. Definición de vivienda exterior y vivienda interior a efectos de aplicación de la normativa urbanística municipal. - 11.7: Suelo Urbano. Exigir dotación de aparcamiento de automóvil en parcela por vivienda sólo en las unidades correspondientes a Planeamientos de Desarrollo. | 25/04/2002 | 17/08/2002 (BOP 190) | PLENO |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 12:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 12.1: Suelo Urbano. <i>Área de Suelo Industrial y Área de Extensión</i>, cambio a <i>Área de Unidad de Ejecución por Estudio de Detalle Nº 18 "LA ALCOYANA BAJA"</i>. - 12.2: Suelo Urbano. Cambio de ubicación de la calle y áreas libres de la unidad de ejecución por estudio de detalle Nº 15 "LA HEREDAD". - 12.3: Suelo Urbano. Modificación de la delimitación de la unidad de ejecución por Estudio de Detalle Nº 8 "C/ MANUEL DE FALLA Y C/VIRGEN DEL VALLE". | 01/10/2002 | 11/11/2002 (BOP 262) | PLENO |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 13:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 13.1: Suelo Urbano. Cambio de calificación de <i>Área de Actuación en Urbanizaciones a Equipamiento Deportivo Privado</i> en calle Sor Ángela de la Cruz nº 3. - 13.2: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Aparcamientos-garajes en categorías b) y c)</i> en calle Sor Ángela de la Cruz, acerado de los números impares. | 27/11/2002 | 13/01/2004 (BOP 9) | PLENO |
| <p><i>Modificaciones Puntuales 14:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 14.1: Suelo Urbano. Modificación de los usos pormenorizados de los terrenos destinados a Servicios de Interés Público y Social del P.P.I.1. – Polígono Industrial Servialsa. - 14.2: Suelo Urbano. Cambio de calificación de parte de la parcela sita en calle Venta la Marquesa, nº 9, de <i>Área de Ciudad Jardín</i> a <i>Área de Extensión</i>. - 14.3: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Industrial en categoría a)</i> como compatible para el <i>Área de Crecimiento en Borde de Edificación Preexistente</i> en calle Romero Murube. | 30/12/2002 | 19/02/2003 (BOP 41) | PLENO |
| <p><i>Modificación Puntual 15:</i> Suelo Urbano. Inclusión de la Hacienda de Torregines en el Catálogo de Bienes Protegidos de la Revisión de las Normas Subsidiarias.</p> | 30/12//2002 | 19/02/2003 (BOP 41) | PLENO |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Servicios Técnicos Municipales

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES | | | |
|---|-------------------------|-----------------------------------|---------------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| <i>Modificación Puntual 16:</i> Cambio de usos en el límite del suelo urbano con el término municipal de Valencina de la Concepción y SE-517. | 23/05/2003 | 02/08/2003 (BOP 178) | CPOTU |
| <i>Modificaciones Puntuales 17:</i> - 17.1: Suelo Urbano. Inclusión del <i>Uso Servicios Terciarios en categoría a) "Hospedaje"</i> como compatible en toda parcela que dé frente a la travesía A-472 (Avenida de Europa). - 17.2: Normas comunes de edificación. Modificación del artículo 63 correspondiente a "Medianeras vistas". | 26/09/2003 | 11/11/2003 (BOP 261) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 18:</i> Suelo Urbano. Cambio de la Ordenación referida a la Unidad de Ejecución N° 11 "C/ FRAY RAMÓN DE GINES". | 22/10/2003 | 17/12/2003 (BOP 290) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 19:</i> Ampliación a la modificación "LA CERCA DEL PINO I". | 23/07/2004 | 15/10/2004 (BOJA202) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 20:</i> "BIEDMA – LA ENCINA". | 23/07/2004 | 15/10/2004 (BOJA 240) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 21:</i> Uso específico del SIPS correspondiente al Plan Parcial "LA PANADERA – ESTACADA DEL CURA" (Sistema Local). | 28/10/2004 | 04/12/2004 (BOP 282) | PLENO |
| <i>Modificación Puntual 22:</i> Suelo Urbano. Cambio de la ordenación referida a la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano N° 4 "C/ GUADALQUIVIR". | 09/12/2004 | 19/04/2005 (BOJA 75) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 23:</i> Suelo Urbano. Cambio de la ordenación referida a la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano N° 12 "C/ MARQUÉS DE TORRENUOVA". | 09/12/2004 | 19/04/2005 (BOJA 75) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 24:</i> Suelo Urbano. Cambio de la ordenación referida a la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano N° 5 "EL GRANADILLO". | 11/02/2005 | 17/05/2005 (BOJA 94) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 25:</i> "LA CERCA DEL PINO II". | 10/06/2005 | 28/10/2005 (BOJA 211) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 26:</i> "EL CORTIJUELO". | 12/05/2006 | 20/10/2006 (BOJA 204) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 27:</i> Cambio de las determinaciones urbanísticas de la finca correspondiente al caserío de la Hacienda de la Concepción, pasando a ser <i>Sistema General Socio-Cultural, Casa del Mayor</i> . | 07/07/2006 | 21/08/2006 (BOJA 161) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 28:</i> Suelo Urbano. Nueva delimitación de los equipamientos de Centros Docentes 2.- Ntra. Sra. de Belén (S.L.) y 3.- Carmen Iturbide (S.L.) y ordenación del entorno inmediato. | 23/10/2006 | 13/03/2007 (BOJA 51) | CPOTU |
| <i>Modificación Puntual 29:</i> Suelo Urbano. Nueva ubicación del <i>Sistema General de Servicios Terciarios Casa Cuartel de la Guardia Civil</i> . | 17/05/2007 | 08/11/2007 (BOJA 220) | CPOTU |

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES PLANES PARCIALES | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| PLAN PARCIAL "LA PANADERA – ESTACADA DEL CURA" | 25/06/1998 | 28/05/1999 (BOP 121) | PLENO |
| PLAN PARCIAL "EL TORREJÓN – CORTIJUELO ALTO" | 05/10/1998 | 30/03/1999 (BOP 73) | PLENO |
| PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 "LA CERCA DEL PINO I" | 14/11/2002 | 13/01/2003 (BOP 9) | PLENO |
| PLAN PARCIAL DEL SECTOR "BIEDMA – LA ENCINA" | 29/11/2004 | 04/02/2005 (BOP 28) | PLENO |
| REFUNDIDO DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL "LA CERCA DEL PINO I" | 27/04/2005 | 14/05/2005 (BOP 109) | PLENO |
| PLAN PARCIAL DEL SECTOR "EL CORTIJUELO" | 08/11/2006 | 16/12/2006 (BOP 289) | PLENO |
| PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA CERCA DEL PINO II" | 30/01/2007 | 05/06/2007 (BOP 128) | PLENO |

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES ESTUDIOS DE DETALLE | | | |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| ED DE LA FINCA "EL CORRALÓN" REFERIDO AL SUELO URBANO | 13/07/1995 | 13/05/1996 (BOP 109) | PLENO |
| ED DE LA FINCA "LA ARBOLEDILLA" REFERIDO AL SUELO URBANO | 14/09/1995 | 13/05/1996 (BOP 109) | PLENO |
| ED DE UE Nº 2 "OCHOA" SITA EN CALLE GENERAL FRANCO S/N, C.N.-431, GINES (SEVILLA) | 03/10/1996 | 22/11/1996 (BOP 272) | PLENO |
| ED REFERIDO A UNA PARCELA DE SUELO URBANO INDUSTRIAL, SITO EN LA CN-431, ENTRE EL POLÍGONO "SERVILAZA" Y EL ARROYO "SEQUILLO". | 04/12/1996 | 01/03/1997 (BOP 49) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 15 "LOS LIMONES" | 23/09/1997 | 06/03/1998 (BOP 53) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 6 REFERIDO A LA FINCA "EL CERCADO" | 06/11/1997 | 06/02/1998 (BOP 30) | PLENO |
| ED REFERIDO A LA UE Nº 1 DEL SUELO URBANO DE GINES "LOS LINARES" | 12/03/1998 | 20/10/1998 (BOP 243) | PLENO |
| ED Nº 14 "EL CAÑAVERAL" | 10/06/1998 | | PLENO |
| ED CALLE DOCTOR GALNARES, Nº 9 | 05/10/1998 | 26/06/1999 (BOP 146) | PLENO |
| ED REFERIDO A LA PARCELA DE LA C/ DOCTOR GALNARES, Nº 5 | 17/05/1999 | 09/06/1999 (BOP 131) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 11 "FRAY RAMÓN DE GINES" | 02/03/2000 | 20/05/2000 | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN C/ ROMERO RESENDI, ESQUINA CON C/ JOSÉ VILLEGAS | 23/03/2000 | 01/07/2000 (BOP 151) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN C/ ROMERO RESENDI ESQUINA CON C/ VALDECONEJO | 23/03/2000 | 17/07/2000 (BOP 164) | PLENO |
| MODIFICACIÓN DE ED DE LA UE Nº 6 "EL CERCADO" | 18/05/2000 | | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 10 AV. SAN JOSÉ | 18/05/2000 | | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 13 "BIEDMA" | 20/07/2000 | 15/12/2000 (BOP 289) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN LA C/ PIZARRO, ESQUINA A C/ LA HUERTA Y CALLE DE NUEVA FORMACIÓN | 28/09/2000 | 30/11/2000 (BOP 278) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN LA C/ BÉCQUER, ESQUINA A AV. SAN JOSÉ Y C/ VERACRUZ | 16/11/2000 | 23/01/2001 (BOP 18) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE GENERAL FRANCO Nº 95-98 (ACTUAL AV. EUROPA, Nº 96) (LA CHACONA) | 29/03/2001 | 24/05/2001 (BOP 118) | PLENO |
| ED DE LA CALLE SANATORIO Nº 8 | 24/01/2002 | 26/03/2002 (BOP 70) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITA EN C/ RAMAL, S/N | 29/05/2002 | 25/07/2002 (BOP 171) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITA EN CALLE NTRA. SRA. DEL ROCÍO Nº 4 "CENTRO COMERCIAL SANTA ROSALÍA" | 01/10/2002 | 03/12/2002 (BOP 280) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 8 ENTRE LAS CALLES MANUEL DE FALLA Y VIRGEN DEL VALLE | 02/12/2002 | 13/02/2003 (BOP 36) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITA EN AV. DE SAN JOSÉ, Nº 4 (PICADERO) | 30/12/2002 | 08/03/2003 (BOP 55) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 18 "LA ALCOYANA BAJA" | 20/03/2003 | 06/05/2003 (BOP 102) | PLENO |
| ED DEL REFORMADO DEL ED DE LA CALLE DEL AIRE, Nº 9 | 20/03/2003 | 06/05/2003 (BOP 102) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE VIRGEN DEL ROCÍO, Nº 1 | 21/04/2003 | 10/06/2003 (BOP 132) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN C/VENTA DE LA MARQUESA, Nº 1 | 21/04/2003 | 14/05/2003 (BOP 109) | PLENO |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Servicios Técnicos Municipales

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES ESTUDIOS DE DETALLE | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|
| DENOMINACIÓN | Fecha aprobación | Fecha publicación BOJA/BOP | Órgano |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN AV. DE COLÓN, Nº 4 Y 6 | 26/09/2003 | 28/11/2003 (BOP 276) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES A Y B DE "BIEDMA" | 22/10/2003 | 27/02/2004 (BOP 48) | PLENO |
| MODIFICACIÓN DEL ED CORRESPONDIENTE A LA UE Nº 18 "LA ALCOYANA BAJA" | 22/10/2003 | 15/12/2003 (BOP 288) | PLENO |
| ED DE LA FINCA SITUADA ENTRE LA AV. DE COLÓN Y C/ SANATORIO | 29/01/2004 | 05/03/2004 (BOP 53) | PLENO |
| ED AV. EUROPA, Nº 46 Y C/ VERDIAL, S/N | 23/06/2004 | 21/08/2004 (BOP 194) | PLENO |
| ED DE LOS TERRENOS SITUADOS EN LAS CALLES ALCALDE JOSÉ ANTONIO CABRERA PÉREZ Y VIRGEN DE BELÉN | 28/07/2004 | 19/08/2004 (BOP 192) | PLENO |
| ED DE LOS TERRENOS SITUADOS EN EL CAMINO DE BELMA, Nº 14 | 29/12/2004 | 08/02/2005 (BOP 31) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE VÁZQUEZ DÍAZ, Nº 19 | 29/12/2004 | 08/02/2005 (BOP 31) | PLENO |
| MODIFICADO DEL ED EN AV. DE COLÓN, Nº 4 Y 6 | 03/03/2005 | 29/03/2005 (BOP 70) | PLENO |
| ED CALLE MANUEL CANELA, Nº 20, ESQUINA CON CALLEJÓN DE ELISA | 03/03/2005 | 29/03/2005 (BOP 70) | PLENO |
| ED DE LA CALLE ÁLVAREZ QUINTERO, Nº 2 | 27/04/2005 | 10/06/2005 (BOP 132) | PLENO |
| MODIFICADO DEL ED Nº 9 "EL CORRALÓN" | 31/05/2005 | 30/04/2005 (BOP 98) | PLENO |
| ED DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4, C/ GUADALQUIVIR | 31/05/2005 | 12/07/2005 (BOP 159) | PLENO |
| ED DE LA CALLE MARQUÉS DE TORRENUOVA, Nº 31 | 31/05/2005 | 13/06/2005 (BOP 134) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 5 "EL GRANADILLO" | 29/06/2005 | 16/07/2005 (BOP 163) | PLENO |
| ED EN CALLE JOSÉ VILLEGAS, ESQUINA A CALLE LA ERA | 27/07/2005 | 19/08/2005 (BOP 191) | PLENO |
| ED DE LA UE Nº 16 "LA HEREDAD" | 07/09/2005 | 06/10/2005 (BOP 232) | PLENO |
| ED C/ ROMERO RESENDI, Nº 6 Y 8, ESQUINA CALLE LA HUERTA | 29/11/2005 | 21/01/2006 (BOP 16) | PLENO |
| ED EN CALLE DAOIZ, Nº 5 | 24/02/2006 | 01/04/2006 (BOP 83) | PLENO |
| ED EN CALLE DEL AIRE, Nº 1 Y 3 Y AV. SAN JOSÉ, Nº 2 | 03/04/2006 | 06/05/2006 (BOP 102) | PLENO |
| ED CALLE COLÓN Y CALLE ALCOY, Nº 12 | 18/12/2006 | 14/03/2007 (BOP 60) | PLENO |
| ED EN LA MANZANA Nº 5 DEL SECTOR "LA CERCA DEL PINO I" | 18/12/2006 | 08/02/2007 (BOP 32) | PLENO |
| ED EN CALLE ROMERO RESENDI, S/N | 18/12/2006 | 08/02/2007 (BOP 32) | PLENO |
| ED DE CALLE COLÓN, Nº 40 Y 42 | 30/01/2007 | 01/03/2007 (BOP 49) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE JACINTO BENAVENTE, Nº 3-5 | 31/07/2007 | 01/10/2007 (BOP 228) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE LA ERA, Nº 20-22 | 07/08/2007 | 10/09/2007 (BOP 211) | PLENO |
| ED EN CALLE VÁZQUEZ DÍAZ, Nº 17 | 03/10/2007 | 03/12/2007 (BOP 280) | PLENO |
| ED DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE VICARIO, Nº 7 | 30/04/2008 | 05/07/2008 (BOP 155) | PLENO |
| MODIFICADO DEL ED DE LA CALLE VÁZQUEZ DÍAZ, Nº 19 | 30/09/2008 | 31/10/2008 (BOP 254) | PLENO |
| ED Nº 12 "MARQUÉS DE TORRENUOVA" | | | PLENO |

Órganos competentes:

- CPU: Comisión Provincial de Urbanismo
- CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- PA: Pleno del Ayuntamiento

2.1.2. Tipología de suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

- *Urbano*. Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

En la RNNSS de 1996 se define a estos suelos como “los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo, de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, delimitados conforme al artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo”.

- *Apto para urbanización*. Incluye los terrenos que la RNNSS clasifican como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad. Dada la antigüedad relativa de la RNNSS respecto a la normativa marco en Andalucía (LOUA) es comprensible que no existan categorías de suelo urbanizable tal como establece la citada ley, englobándose todos los sectores de suelo urbanizable en la misma clasificación.

En la RNNSS de 1996 se define a estos suelos como “los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo, de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Gines. Están constituidos por aquellos suelos que se declaran adecuados en principio, para ser urbanizados (art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”.

- *No urbanizable*. Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

En la RNNSS de 1996 se define a estos suelos como “los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias y están constituidos por aquellos suelos no incluidos en las dos anteriores clases de suelo (art. 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”.

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

El grado de desarrollo de la RNNSS de 1.996 de Gines es bastante notable, pues se han llegado a materializar gran parte de las actuaciones urbanísticas previstas en el mismo así como un número significativo de las actuaciones derivadas de las modificaciones de la RNNSS que se plantearon en el transcurso de los años motivadas por la adecuación a la realidad existente en el municipio. A continuación se enumeran todas estas actuaciones, si bien éstas se muestran pormenorizadamente en las Tablas 1 y 2 del Anexo de la presente Memoria Justificativa.

2.2.1. Actuaciones urbanísticas desarrolladas

- Suelo Urbano (Unidades de Ejecución por Estudio de Detalle):
 - ED “Los liñares”
 - ED “Ochoa”
 - ED “La Arboledilla”
 - ED “C/ Guadalquivir”
 - ED “El Cercado”
 - ED “C/ Manuel de Falla – C/ Virgen del Valle”
 - ED “El Corralón”
 - ED “Av. San José”
 - ED “Fray Ramón de Gines”
 - ED “Marqués de Torrenueva”
 - ED “Biedma”
 - ED “Cañaverál”
 - ED “Los Limones”
 - ED “La Alcoyana Baja”

- Suelo Apto para Urbanizar (Sectores):
 - PP “El Torrejón – Cortijuelo Alto”
 - PP “La Panadera – Estacada del Cura”
 - PP “La Cerca del Pino I”

2.2.2. Actuaciones urbanísticas no desarrolladas

En la actualidad sólo quedan en el municipio siete actuaciones urbanísticas sin desarrollar completamente, con uso característico residencial y terciario; cuatro de ellas en suelo clasificado como suelo urbano, contando dos de ellas con ordenación pormenorizada (ED “El Granadillo” y ED “La Heredad”), y otras tres en suelo urbanizable, dándose la circunstancia de tener el planeamiento urbanístico iniciado pero sin haber finalizado su urbanización:

a. Suelo Urbano (Unidades de Ejecución por Estudio de Detalle):

- ED “El Granadillo”
- ED “Huerta del Valle”
- ED “C/ Macarena”
- ED “La Heredad”

b. Suelo Apto para Urbanizar (Sectores):

- PP “La Cerca del Pino II”
- PP “Biedma – La Encina”
- PP “El Cortijuelo”

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

- Está prevista la construcción del tercer carril P.K. 6+000 al P.K. 16+500 en la A-49, con proyecto aprobado definitivamente por los órganos sectoriales competentes, encontrándose en trámite el proceso de expropiación.
- Existe una vía pecuaria, “Cordel del Patrocinio”, que discurre por el término municipal. Sin embargo, de conformidad con la Disposición Adicional II de la ley 17/1999, de 28 de diciembre (nº 152 BOJA, de 31/12/99), las vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano deberán ser objeto de desafectación. Éste es el caso del “Cordel del Patrocinio”, que discurre, enteramente, por suelo urbano, por lo que se considera desafectado.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

- a) **Suelo urbano consolidado:** el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº O1 de la RNNSS vigente, así como en sus innovaciones.
 - No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - Presenten ordenación detallada directa desde la RNNSS, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en la definición de suelo urbano no consolidado según lo expuesto en el artículo 45.2.b) de la LOUA.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº O2 de la RNNSS vigente, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Dichos terrenos se corresponden con las unidades de ejecución (UE) y sectores (S):

- UE1.- LOS LINARES
- UE2.- OCHOA
- UE3.- LA ARBOLEDILLA
- UE4.- C/ GUADALQUIVIR
- UE6.- EL CERCADO
- UE8.- C/ MANUEL DE FALLA.- C/ VIRGEN DEL VALLE
- UE9.- EL CORRALON
- UE10.- AVENIDA DE SAN JOSE
- UE11.- C/ FRAY RAMON DE GINES
- UE12.- C/ MARQUES DE TORRENUEVA
- UE13.- BIEDMA
- UE14.- CAÑAVERAL
- UE15.- LOS LIMONES
- UE18.- LA ALCOYANA BAJA
- S1.- EL TORREÓN – CORTIJUELO ALTO
- S2.- LA PANADERA – ESTACADA DEL CURA
- S3.- LA CERCA DEL PINO I

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación nº O3 y O4 de la RNNSS vigente, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

La clasificación del suelo urbano consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1. de la AdP.

- b) **Suelo urbano no consolidado:** el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, incluyéndose los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

Dichos terrenos se corresponden con las siguientes Unidades de Ejecución:

UE5.- EL GRANADILLO

UE7.- HUERTA DEL VALLE

UE16.- LA HEREDAD

UE17.- C/ MACARENA

La clasificación del suelo urbano no consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1. de la AdP.

- c) **Suelo urbanizable ordenado:** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Son clasificados como tal los sectores PP-4 (LA CERCA DEL PINO II), PP-5 (CORTIJUELO) y PP "BIEDMA – LA ENCINA" delimitados en los planos de ordenación O2 y O3 de la RNNSS vigente, así como sus innovaciones.

La clasificación del suelo urbanizable ordenado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1. de la AdP.

- d) **Suelo urbanizable sectorizado:** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

Dado el alto grado de desarrollo de la RNNSS y sus modificaciones no quedan suelos urbanizables con categoría de sectorizado, por lo que el documento de Adaptación Parcial no los contempla.

- e) **Suelo urbanizable no sectorizado:** aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Dado el alto grado de desarrollo de la RNNSS y sus modificaciones no quedan suelos urbanizables con categoría de no sectorizado, por lo que el documento de Adaptación Parcial no los contempla.

- f) **Suelo no urbanizable:** continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido cabe incidir en que la Revisión de las Normas Subsidiarias de Gines establece una única categoría de suelo no urbanizable, denominándola Suelo No Urbanizable. Este suelo no urbanizable abarcaba, en realidad, al resto del término municipal una vez deducidos el suelo urbano y el urbanizable.

Dado que no es objetivo de la adaptación la creación de nuevas categorías para el suelo no urbanizable, sino la adaptación de las existentes a las cuatro categorías que se recogen en la LOUA, entendemos que el suelo no urbanizable del municipio debe acogerse a alguna de las siguientes categorías:

- *Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.* En esta categoría se incluye todo el suelo afectado por la legislación específica en general, incluyendo las afecciones de carreteras (suelos afectados por la servidumbre de protección del vial de nueva formación de enlace con la A-49, junto con los afectados por la servidumbre de protección del vial que discurre por el Noreste del municipio y por el vial de nueva formación de enlace de carretera A-8072 con Castilleja de la Cuesta) y la zona de protección del cementerio.
- *Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.* Como suelos de especial protección por planificación territorial se incluyen los así designados por el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), estos son, los que dicho plan identifica como “espacios agrarios de interés”. Por su parte, tendrán la consideración de no urbanizable de especial protección por planificación urbanística los protegidos especialmente por el planeamiento vigente. En este sentido serán considerados como tal, el vial que discurre por el Noreste del Municipio y la zona de afección del vial de nueva formación de enlace con la A-49.

- *Categoría de carácter Natural o Rural.* Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en la RNNSS vigente que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien por criterios de sostenibilidad, bien por sus valores, reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.1.f) de la LOUA.

Todo ello con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria Justificativa y de Ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigente. Se conservarán, en todo caso, las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas referentes a la única categoría de suelo no urbanizable en la Revisión de las Normas Subsidiarias, aplicadas a las tres categorías resultantes de este documento de Adaptación.

La clasificación del suelo no urbanizable se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1. de la AdP.

- g) No se contiene en la RNNSS vigente, ni en sus modificaciones posteriores, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de

conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable ordenado, como dos de las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial (UE 5 “El Granadillo” y UE 16 “La Heredad”) cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

No ocurre lo mismo con las otras dos áreas de suelo urbano no consolidado (UE 7 “Huerta del Valle” y UE 17 “C/ Macarena”), que, al no contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 ni con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial, habrán de prever en su desarrollo la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, ya que no pueden acogerse a las condiciones de excepción referidas.

3.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

Para compensar a los propietarios de los suelos destinados a vivienda protegida, conforme a lo establecido en el art. 61.4 de la LOUA, es preciso establecer coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda protegida con la vivienda libre.

En este documento de AdP se establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7 respecto a la vivienda libre.

En el apartado 4.2 de esta Memoria se cuantifica de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro, para lo que se ha recurrido al estudio de mercado de los precios de venta de cada uno de los usos en la comarca del Aljarafe realizado por el equipo redactor de la Revisión del PGOU de Gines, que cuenta en la actualidad con Aprobación Inicial, realizada por el pleno del Ayuntamiento el día 31 de octubre de 2.005.

3.2.3. Necesidades futuras de suelo para vivienda protegida

Si mediante modificación de la ordenación vigente se alterara algún uso actual pasándolo a residencial, o se interviniese sobre los condicionantes estructurales de suelo residencial, se exigirá que al menos el 30% del aprovechamiento destinado a uso residencial resultante se destine a vivienda protegida.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contemple esta AdP para este municipio serán:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos:

| SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES | | | |
|---|---|------------------|----------|
| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | SUP. (m2) | Nº FOLIO |
| Equipamiento Municipal P.P.4. Auditorio. | Al sitio: "La Mogaba" | 1.500,00 | 48 |
| Parque Municipal | C/ Virgen del Pilar, s/n. | 20.242,00 | 18 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.1. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.1. "Madre de Dios El Valle" | 353,00 | 32 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.1. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.1. "Madre de Dios El Valle" | 977,00 | 33 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.1. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.1. "Madre de Dios El Valle" | 1.500,00 | 34 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.2. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.2. "Madre de Dios El Valle" | 353,86 | 38 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.2. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.2. "Madre de Dios El Valle" | 1.167,90 | 39 |
| Áreas libres a nivel general del P.P.2. U.E.2.2. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.2.2. "Madre de Dios El Valle" | 1.746,24 | 40 |
| Zona verde a nivel general P.P.3. | Al sitio: "Las Brisas" | 6.598,00 | 44 |
| Zona verde a nivel general P.P.4. Zonas A y B. | Al sitio: "La Mogaba" | 17.477,00 | 50 |
| Áreas libres M-10 a nivel general P.P.5. | Al sitio: "Villanueva-Norte" | 4.673,39 | 54 |
| Zonas Verdes M-1 General P.P.5. | Al sitio: "Villanueva-Norte" | 3.234,46 | 55 |
| Zona verde del P.P.6. a nivel general | Al sitio: "Villanueva-Sur" | 3.350,00 | 56 |
| Espacios libres generales E.D.2. | Al sitio: "E.D.2. La Alcoyana Chica" | 671,03 | 66 |
| Áreas libres nivel general P.P.2. R.N.S. | Al sitio: P.P.2. de la R.N.S. "La Panadera-Estacada del Cura" | 10.886,00 | 72 |
| Zona verde del P.P.6. a nivel general | C/ Gonzalo de Bilbao | 1.846,81 | |
| Zona verde del P.P.6. a nivel general | C/ Joaquín Sorolla | 2.157,68 | |
| Áreas libres a nivel general E.D. "La Alcoyana Baja" | Al sitio: E.D. "La Alcoyana Baja" | 1.024,00 | |
| Áreas libres a nivel general "El Cortijuelo" | Al sitio: "El Cortijuelo" | 1.643,00 | |
| TOTAL (m2) | | 81.401,37 | |

Para calcular el estándar de m² de espacios libres públicos por habitante hay que determinar primero la capacidad de habitantes de las NNSS:

- Habitantes censados a 1 de enero de 2008: **12651**.
- Viviendas previstas no ejecutadas:
 - UE nº 5 "El Granadillo": 70
 - UE nº 7 "Huerta del Valle": 28
 - UE nº 16 "La Heredad": 7
 - UE nº 17 "C/ Macarena": 6
 - PP "Biedma – La Encina": 160
 - PP "El Cortijuelo": 201

Total Viviendas no ejecutadas: 472

- Incremento de habitantes por ocupación de viviendas previstas no ocupadas (se toma un índice de 2,4 hab/viv, según la Orden de 29 de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Servicios Técnicos Municipales

Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio – BOJA nº 209 21-Octubre-2008): **1133** habitantes.

- Capacidad de habitantes según las NNSS vigentes: **13.784**.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 81.401,37 m² comporta un estándar de 5,91 m² por habitante (13.784 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A) c) c.1. de la LOUA.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

| | | SIPS SG PÚBLICOS | |
|--------------------|---|--|------------------|
| USO | DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | SUP. (m2) |
| Sin uso específico | Televisión Local de Gines | C/ Romero Ressendi | 931,00 |
| | Zona de Interés Público y Social P.P.2. U.E.1. N.S. | Al sitio: P.P.2. U.E.1. "Madre de Dios El Valle", C/ Sevilla, 2. | 348,00 |
| | Nave municipal P.P.I.1. | Calle C, nº 26, 28, 30. Polígono industrial. | 865,00 |
| Administrativo | Casa Ayuntamiento | Plaza de España, 1. | 170,50 |
| | Casa "Rosa" (Oficina Técnica, Juzgados, Aulas, Policía Local) | C/ Colón, 2. | 775,16 |
| | Oficina de Correos | C/ Mogaba, 76. | 140,00 |
| | Hacienda del Santo Ángel | C/ Conde de Ofalia, 2. | 3.773,00 |
| Social Cultural | Biblioteca Pública del E.D.6. | Al sitio: c/ Pío XII del E.D.6. "Villamarín" | 300,00 |
| Comercial | Mercado de Abastos | C/ Cervantes, 4. | 419,31 |
| Deportivo | Unidad Básica Deportiva | C/ Virgen del Pilar, 40. | 13.170,00 |
| | Campo de fútbol | C/ Virgen del Pilar, 40. | 7.050,00 |
| | Equipamiento Municipal P.P.4. Pabellón. | Al sitio: "La Mogaba" | 2.000,00 |
| | Parcela de terreno de uso deportivo | Al sitio: P.P.1. de la R.N.S. "El Torrejón Cortijuelo Alto" | 15.895,00 |
| Terciario | Casa Cuartel de la Guardia Civil | C/ Almazara, 1. | 4.030,82 |
| Servicios Urbanos | Pozo público nº 1 | C/ Colón, junto al nº 2. | 20,00 |
| | Pozo público nº 2 | C/ Virgen del Pilar, junto al nº 38. | 117,00 |
| | Pozo público nº 3 | C/ Hermanos Pinzón - Plaza de TAU | 20 |
| | Pozo público nº 4 | Al sitio: Plaza de la Merced | 20 |
| TOTAL (m2) | | | 50.044,79 |

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A) d) de la LOUA y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) del artículo 3.2. del Decreto citado.

Uso global: Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos globales, tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar:

- Residencial
- Industrial
- Equipamientos
- Aparcamientos-garajes

Una vez adaptados a lo establecido por el art 17.1 de la LOUA se denominarán (los usos Equipamientos y Aparcamientos-garajes se consideran de carácter pormenorizado; el uso Terciario, que se incluía dentro del uso Equipamientos en la RNNSS, pasa a ser global):

- Residencial
- Industrial
- Terciario

Los usos globales se detallan en el plano 2.4, así como en las tablas al final del presente apartado 3.4.

Densidad global: Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En suelo urbano: se calcula de un modo aproximado por zonas.
- En suelo urbanizable: dentro de las fichas de cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

- En suelo urbano consolidado: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales. A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad.
- En suelo urbano no consolidado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En suelo urbanizable ordenado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Las densidades globales se detallan en el plano 2.5, así como en las tablas al final del presente apartado 3.4.

Edificabilidades globales: Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

- En suelo urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes. Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas

de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

- En suelo urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m^2/m^2 , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

Las edificabilidades globales se detallan en el plano 2.4, así como en las tablas al final del presente apartado 3.4.

3.5.1. Suelo Urbano Consolidado

Dada la morfología de la trama urbana de Gines y el alto grado de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, donde prácticamente se ha ejecutado la totalidad de los terrenos disponibles, es apropiado definir las **áreas homogéneas** en las que se estructura el municipio.

Las áreas homogéneas en suelo urbano se han definido en función de criterios geográficos y territoriales, tipológicos, sociales y económicos. En la delimitación de las mismas se han englobado las distintas barriadas que presentan características similares.

Se definen en suelo urbano las siguientes áreas homogéneas:

- Casco Antiguo
- Densidad Media
- Densidad Baja
- Edificación en Altura
- Industrial
- Terciario

El cálculo de los distintos parámetros que aparecen en la siguiente tabla se ha efectuado según los siguientes criterios:

- El número de viviendas se ha calculado según los datos que aparecen en el Catastro y en el planeamiento de desarrollo ya ejecutado (Planes Parciales y Estudios de Detalle).
- El Techo Estimado y la Edificabilidad Global se han calculado de la siguiente manera:
 - En el área *Casco Antiguo* se ha hecho una prospección estadística, habiéndose llegado a una superficie media construida por vivienda de 180 m². Con este parámetro, el número de viviendas aproximado y la superficie aproximada de la zona se han obtenido el Techo Estimado y la Edificabilidad Global.
 - En el área *Densidad Media* se ha tomado el valor de la edificabilidad según la RNNSS vigente para esta zona (1,6 m²/m²) y la parcela mínima (100 m²), de lo que resulta una superficie construida por vivienda de 160 m². Con este parámetro, el número de viviendas aproximado y la superficie aproximada de la zona se han obtenido el Techo Estimado y la Edificabilidad Global.
 - En el área *Densidad Baja* se ha tomado el valor de la edificabilidad según la RNNSS vigente para esta zona (0,5 m²/m²) y la parcela mínima (600 m²), de lo que resulta una superficie construida por vivienda de 300 m². Con este parámetro, el número de viviendas aproximado y la superficie aproximada de la zona se han obtenido el Techo Estimado y la Edificabilidad Global.
 - En el área *Edificación en Altura* se han tomado, directamente, los datos que figuran en el Catastro.
 - En el área *Industrial* se han tomado los datos de los Planes Parciales ya ejecutados (Servialsa y La Cerca del Pino I), de similares características y se ha extrapolado al resto de la zona.
 - En el área *Terciario* se han tomado los datos del Plan Parcial ya ejecutado (La Cerca del Pino I) y se ha extrapolado al resto de la zona.

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|--------|-----------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| Casco Antiguo | Residencial | 86.345 | 4.630 | 81.715 | 396 | 45,86 | 71.280 | 0,83 |
| Densidad Media | Residencial | 931.200 | 61.659 | 869.541 | 2.917 | 31,32 | 466.720 | 0,50 |
| Densidad Baja | Residencial | 1.142.190 | 78.545 | 1.063.645 | 1.374 | 12,02 | 412.200 | 0,36 |
| Edificación en Altura | Residencial | 14.394 | 0 | 14.394 | 248 | 172,19 | 19.860 | 1,38 |
| Industrial | Industrial | 91.351 | 0 | 91.351 | 0 | 0 | 71.573 | 0,78 |
| Terciario | Terciario | 40.923 | 1.383 | 39.540 | 0 | 0 | 27.983 | 0,68 |

Éstas áreas se corresponden con el suelo clasificado como urbano en la RNNSS, incluyendo las unidades de ejecución no desarrolladas.

3.5.2. Suelo Urbano No Consolidado

Este documento de Adaptación Parcial define cuatro sectores con las características adecuadas para ser clasificados como suelo urbano no consolidado: UE “El Granadillo”, UE “Huerta del Valle”, UE “La Heredad” y UE “C/ Macarena”, ubicados todos en el casco urbano. Todos tienen un **uso global característico residencial**.

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|------|--------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| UE “El Granadillo” | Residencial | 19.200 | 0 | 19.200 | 70 | 36,45 | 17.513 | 0,91 |
| UE “Huerta del Valle” | Residencial | 6.950 | 0 | 6.950 | 28 | 40,28 | 5.920 | 0,85 |
| UE “La Heredad” | Residencial | 1.450 | 0 | 1.450 | 7 | 48,27 | 1.222 | 0,84 |
| UE “C/ Macarena” | Residencial | 1.240 | 0 | 1.240 | 6 | 48,38 | 720 | 0,58 |

3.5.3. Suelo Urbanizable

Este documento de Adaptación Parcial define tres sectores con las características adecuadas para ser clasificados como suelo urbanizable, estando pendientes de urbanizar y consolidar: PP “Biedma – La Encina”, PP “El Cortijuelo” y PP “La Cerca del Pino II”. Los dos

primeros tienen un **uso global característico residencial**, mientras que el tercero es de **uso global característico terciario**.

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|--------|--------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| PP "Biedma – La encina" | Residencial | 32.764 | 0 | 32.764 | 160 | 49 | 19.658 | 0,60 |
| PP "El Cortijuelo" | Residencial | 71.298 | 6.302 | 64.996 | 406 | 57 | 67.733 | 0,95 |
| PP "La Cerca del Pino II" | Terciario | 72.007 * | 12.040 | 54.850 | 0 | 0 | 69.127 | 0.96 |

* En el sector "La Cerca del Pino II" la superficie bruta es la suma de los 66.890 m² del sector más los 5.117 m² de SSGG adscritos al mismo. La superficie neta se hace sin considerar dichos SSGG adscritos.

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A)f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

La Revisión de las Normas Subsidiarias no establecía diferentes áreas de reparto en suelo urbano, siendo ésta única, aunque sí que lo hacía para cada uno de los sectores de suelo urbanizable. La presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, la situación de los sectores del suelo urbanizable, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente en el artículo 177 de las Normas Urbanísticas.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección

Según el art. 10.1.A)g) de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

El municipio de Gines cuenta con Catálogo aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 7 de marzo de 1996.

Dicho Catálogo distingue dos niveles de protección:

- Grado I (Conservación de Edificios): edificaciones y elementos por cuyas características históricas-artísticas se considera que deben mantener su estado original y, en consecuencia, poner en práctica las medidas para prolongar su vida sin alterar sus características principales.
- Grado II (Protección ambiental): edificaciones de carácter residencial y valor tipológico-ambiental que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines.

Además, según el Artículo 191 de la RNNSS, existían 4 yacimientos arqueológicos en el municipio. De ellos sólo se mantiene en la actualidad la cautela arqueológica sobre el yacimiento “Gines”, en la Hacienda de El Santo Ángel, con referencia 728 del Catálogo Provincial. La situación de los otros tres es la siguiente:

- en el caso de los yacimientos “Hacienda Marchalomar” (ref. 724 del Catálogo Provincial) y “Las Tres Marías” (ref. 725 del Catálogo Provincial), se levantó la cautela arqueológica sobre ambos según resolución de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura, con fecha de 26 de diciembre de 2000, basada en el informe elaborado por el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico, de 21 de diciembre de 2000.
- en el caso del yacimiento de “Las Botantas” (ref. 729 del Catálogo Provincial), se recibió informe valorativo de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura

con fecha de 25 de marzo de 2004, en el que se levantaba la cautela sobre dicho yacimiento

Atendiendo al comentado art. 10.1.A)g) de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural de esta AdP todos los elementos y sitios que se describen en el citado Catálogo bajo el Grado I y II de protección, así como el mencionado yacimiento.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que la RNNSS vigente establece en su artículo 4.B) las condiciones que se deben dar para que el ayuntamiento pueda proceder a la revisión de las mismas:

- a) Que la evolución de la población de hecho en el municipio alcance el 80 % de las previsiones de población de las Normas Subsidiarias.
- b) Cuando tuviese que adaptarse a: cualquier Plan Director Territorial de Coordinación; instrumentos de ordenación del territorio establecidos por la Junta de Andalucía de ámbito superior al Municipal, que afecten al territorio de Gines.
- c) Cuando se haya edificado el 75 % del total del suelo incluido en unidades de actuación del suelo urbano y apto para la urbanización.
- d) Cualquiera otra circunstancia que exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o la clasificación del suelo.

Dado que se dan en estos momentos todas estas condiciones, se encuentra en fase de redacción el PGOU del municipio, con aprobación inicial con fecha de 31/10/2005.

En cualquier caso, en el presente documento de Adaptación Parcial se definen los plazos de ejecución para las unidades definidas en suelo urbano pendientes de desarrollo (UE 7 y UE 17), habiéndose quedado desfasados los establecidos en la Revisión de las Normas Subsidiarias:

- Cuatro años a partir de la aprobación de la presente Adaptación Parcial para la presentación del Estudio de Detalle.
- Seis meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la presentación del Proyecto de Urbanización.
- Dos años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización para ejecutar la obra de urbanización.

El sistema de actuación de los mismos será el de “compensación”.

3.8. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos

Gines está considerado municipio de relevancia territorial, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 150/2003 de 10 de Junio de la Consejería de Obras Públicas, siendo pues necesario definir la red viaria principal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

La red estructurante de tráfico exclusivo motorizado, con un marcado carácter territorial, está constituida por:

- Carretera A-8062, de Bormujos a Valencina de la Concepción, perteneciente a la Red Autonómica Complementaria Metropolitana (antes denominada SE-517).
- Carretera A-8076, de Sevilla a Sanlúcar la Mayor, de la Red Autonómica Complementaria Metropolitana (antes denominada N-431).
- Autovía A-49, de Sevilla a Portugal, de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
- Antigua carretera SE-625, de Gines a Bormujos, actualmente, Calle Bormujos.

La red principal compartida por tráfico motorizado, no motorizado y peatonal está constituida por:

- Al Oeste del Municipio:
 - o Calles Gonzalo de Bilbao, Aragón y de la Encina
 - o Calles Joaquín Sorolla, Extremadura, Castilla y Asturias
 - o Calles Romero Ressendi y Cazalleja de Almanzor
 - o Calle Hermanos Pinzón
- En el Centro del Municipio:

- o Avenida de la Concordia
- o Calles Alcoy, Fray Ramón de Gines, Conde de Ofalia y Aire
- o Calles Nuestra Señora del Rocío, Marqués de Torrenueva, Juan de Dios Soto y Avenida de la Constitución
- o Avenida de San José
- Al Este del Municipio:
 - o Calles Joaquín Rodrigo, Luis Cernuda y Ramón y Cajal
 - o Calle Duque de Ahumada y Juan Maldonado Varela
- Al Sur del Municipio:
 - o Calles Antonio Reyes Lara, Olivar, Almazara y Manolo Cortés
 - o Calle San Luis Gonzaga

No existen aparcamientos en superficie aparte de los que hay en las calles del municipio, habiendo un déficit importante en el mismo.

En cuanto al transporte público, por Gines circulan distintas líneas de autobuses de carácter metropolitano que conectan con Sevilla y con los municipios del Aljarafe próximos al municipio, estando organizados por el Consorcio de Transportes de Sevilla de la Junta de Andalucía:

o Líneas radiales, Sevilla-Aljarafe, con salida desde la Estación de Autobuses de Plaza de Armas, y que tienen distintas paradas en el municipio:

- M-160 – Sevilla-Gines, pasando por Camas y Castilleja de la Cuesta
- M-260 – Sevilla-Sanlúcar la Mayor, pasando por Camas, Castilleja de la Cuesta, Gines, Bormujos y Espartinas
- M-261 – Sevilla-Villanueva del Ariscal, pasando por Camas, Castilleja de la Cuesta, Gines, Bormujos y Espartinas
- M-262 – Sevilla-Benacazón, pasando por Camas, Castilleja de la Cuesta, Gines, Espartinas y Umbrete

o Línea transversal del Aljarafe:

- M-202 – Albaida del Aljarafe-Bormujos, pasando por Olivares, Salteras, Valencina de la Concepción, Castilleja de Guzmán, de nuevo por Valencina de la Concepción y Gines

3.9. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés metropolitano

Tal y como se indica en el planeamiento vigente, existen en el término municipal dos vías de comunicación de interés metropolitano:

- A-49. Es la autovía que enlaza Sevilla con Portugal. Un pequeño tramo discurre por la parte Sur del municipio.
- Enlace con A-49. Estaba previsto en la RNNSS de 1996 y se encuentra ejecutado y en funcionamiento. Proporciona acceso a la A-49 a los habitantes de Gines, así como a los de otros municipios cercanos (Espartinas, Valencina de la Concepción...).

4. ANEXO DE TABLAS

4.1. Planeamiento de Desarrollo del Municipio

Tabla 1: Desarrollo y ejecución de la RNNSS en Suelo Urbano

| DESARROLLO DE LA RNNSS EN SUELO URBANO (Unidades de Ejecución) | | | | | | |
|--|--------|-------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN | ÁMBITO | USO | SUPERFICIE (m ²) | FIGURA DE PLANEAM. | VIVIENDA PROTEGIDA | GRADO DE EJECUCIÓN |
| LOS LINARES | UE 1 | Residencial | 11.600 | ED | Eximido | Ejecutado |
| OCHOA | UE 2 | Residencial | 15.750 | ED | Eximido | Ejecutado |
| LA ARBOLEDILLA | UE 3 | Residencial | 5.570 | ED | Eximido | Ejecutado |
| C/ GUADALQUIVIR | UE 4 | Residencial | 10.267 | ED | Eximido | Ejecutado |
| EL GRANADILLO | UE 5 | Residencial | 19.200 | ED | Eximido | En ejecución |
| EL CERCADO | UE 6 | Residencial | 7.250 | ED | Eximido | Ejecutado |
| HUERTA DEL VALLE | UE 7 | Residencial | 6.950 | ED | Min. 30 % | Sin ejecutar |
| C/ M. FALLA Y V. DEL VALLE | UE 8 | Residencial | 8.600 | ED | Eximido | Ejecutado |
| EL CORRALÓN | UE 9 | Residencial | 1.511 | ED | Eximido | Ejecutado |
| AV. SAN JOSÉ | UE 10 | Residencial | 2.200 | ED | Eximido | Ejecutado |
| C/ FRAY RAMÓN DE GINES | UE 11 | Residencial | 3.700 | ED | Eximido | Ejecutado |
| C/ M. DE TORRUEVA | UE 12 | Residencial | 2.295 | ED | Eximido | Ejecutado |
| BIEDMA | UE 13 | Residencial | 34.800 | ED | Eximido | Ejecutado |
| CAÑAVERAL | UE 14 | Residencial | 24.100 | ED | Eximido | Ejecutado |
| LOS LIMONES | UE 15 | Residencial | 24.220 | ED | Eximido | Ejecutado |
| LA HEREDAD | UE 16 | Residencial | 1.450 | ED | Eximido | En ejecución |
| C/ MACARENA | UE 17 | Residencial | 1.240 | ED | Min. 30 % | Sin Ejecutar |
| LA ALCOYANA BAJA | UE 18 | Residencial | 26.154 | ED | Eximido | Ejecutado |

Tabla 2: Desarrollo y ejecución de las NNSS en Suelo Urbanizable

| DESARROLLO DE LAS NNSS EN SUELO URBANIZABLE (Sectores) | | | | | | |
|--|--------|------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN | ÁMBITO | USO | SUPERFICIE (m ²) | FIGURA DE PLANEAM. | VIVIENDA PROTEGIDA | GRADO DE EJECUCIÓN |
| EL TORREJÓN – CORTIJUELO ALTO | PP 1 | Residencial | 208.419 | PP | Eximido | Ejecutado |
| LA PANADERA – ESTACADA DEL CURA | PP 2 | Residencial | 134.000 | PP | Eximido | Ejecutado |
| LA CERCA DEL PINO I | PP 3 | Industrial / Terciario | 58.284 | PP | Eximido | Ejecutado |
| BIEDMA – LA ENCINA | PP 4 | Residencial | 32.763 | PP | Eximido | En ejecución |
| LA CERCA DEL PINO II | PP 5 | Terciario | 58.284 | PP | Eximido | En ejecución |
| CORTIJUELO | PP 6 | Residencial | 71.298 | PP | Eximido | En ejecución |

4.2. Cálculo del coeficiente de homogeneización entre vivienda protegida y vivienda libre

El cálculo del coeficiente de homogeneización entre vivienda protegida y vivienda libre se ha realizado de la siguiente manera:

- Consultando en varias inmobiliarias se han tomado varios valores del precio de la vivienda libre por m² en Gines, de donde se ha extraído el precio medio, 1.780 €/m² construidos.
- Según la Junta de Andalucía, el precio de la VPO de Régimen General es de 1.212,80 €/m².
- Dividiendo el precio de la VPO entre el de la vivienda libre, da un coeficiente de 0,7, que es el que figura en la presente AdP.

4.3. Delimitación de áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable

Las **áreas homogéneas** en suelo urbano se han delimitado partiendo de los criterios geográficos y territoriales, de las tipologías edificatorias imperantes, así como de los condicionantes sociales y económicos.

En la delimitación de las áreas homogéneas se han englobado en las mismas las distintas actuaciones que se han desarrollado en el municipio que presentan características similares, definiendo su tipología predominante, así como se detallando la capacidad residencial de cada una:

Tabla 3: Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|--------|-----------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| Casco Antiguo | Residencial | 86.345 | 4.630 | 81.715 | 396 | 45,86 | 71.280 | 0,83 |
| Densidad Media | Residencial | 931.200 | 61.659 | 869.541 | 2.917 | 31,32 | 466.720 | 0,50 |
| Densidad Baja | Residencial | 1.142.190 | 78.545 | 1.063.645 | 1.374 | 12,02 | 412.200 | 0,36 |
| Edificación en Altura | Residencial | 14.394 | 0 | 14.394 | 248 | 172,19 | 19.860 | 1,38 |
| Industrial | Industrial | 91.351 | 0 | 91.351 | 0 | 0 | 71.573 | 0,78 |
| Terciario | Terciario | 40.923 | 1.383 | 39.540 | 0 | 0 | 27.983 | 0,68 |

Tabla 4: Áreas Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|------|--------|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| UE "El Granadillo" | Residencial | 19.200 | 0 | 19.200 | 70 | 36,45 | 17.513 | 0,91 |
| UE "Huerta del Valle" | Residencial | 6.950 | 0 | 6.950 | 28 | 40,28 | 5.920 | 0,85 |
| UE "La Heredad" | Residencial | 1.450 | 0 | 1.450 | 7 | 48,27 | 1.222 | 0,84 |
| UE "C/ Macarena" | Residencial | 1.240 | 0 | 1.240 | 6 | 48,38 | 720 | 0,58 |

Tabla 5: Áreas Homogéneas en Suelo Urbanizable Ordenado

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO | | | | | | | | |
|--|---------------|----------------------------------|--------|--------|-----------------------------------|-------------------|---|--|
| ÁREA HOMOGÉNEA | USO GLOBAL | SUPERFICIES (m ²) | | | VIVIENDAS (capacidad total) | DENS. (viv/Ha) | TECHO ESTIMADO (m ² c) | EDIFIC. GLOBAL (m ² c/m ² s) |
| | | Total | SSGG | Neta | | | | |
| PP "Biedma – La encina" | Residencial | 32.764 | 0 | 32.764 | 160 | 49 | 19.658 | 0,60 |
| PP "El Cortijuelo" | Residencial | 71.298 | 6.302 | 64.996 | 406 | 57 | 67.733 | 0,95 |
| PP "La Cerca del Pino II" | Terciario | 72.007 * | 12.040 | 59.967 | 0 | 0 | 69.127 | 0.96 |

* En el sector "La Cerca del Pino II" la superficie bruta es la suma de los 66.890 m² del sector más los 5.117 m² de SSGG adscritos al mismo. La superficie neta se hace sin considerar dichos SSGG adscritos.

Gines, abril de 2010

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

5. ANEXO DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS

Gines, abril de 2010

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES