



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno.

- d. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- e. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

3. Servicios Públicos

- a. Pozos públicos
- b. Cementerio.
- c. Otros servicios terciarios como
 - Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 8.68 Ocupación máxima de parcela.

1. Ocupación sobre rasante:
 - a. Para parcelas de hasta 200 m² una ocupación máxima del 50% de la parcela.
 - b. Para parcelas de 200 m² y hasta 400 m² una ocupación máxima del 30% de la parcela
 - c. Para parcelas de más de 400 m² una ocupación máxima del 30% de la parcela
2. Ocupación bajo rasante:





MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- a. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Artículo 8.69 Edificabilidad neta.

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:

- La edificabilidad de las parcelas hasta 200 m² de superficie será 0,6 m²t/m²s
- La edificabilidad de las parcelas de 200 m² y hasta 400 m² de superficie será 0,5 m²t/m²s
- Para las parcelas mayores de 400 m² 0,4 m²t/m²s.

Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:

- a. vivienda unifamiliar por parcela: El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.53 condiciones de segregación.
- b. Varias viviendas por parcela: El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de densidad media se establece en 120 m², en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.
 - Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
 - El establecimiento de 120 m² para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
 - Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 120 m² se tomará:

El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5

El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Artículo 8.79 Edificabilidad neta y número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:
 - a. La edificabilidad máxima de las parcelas de hasta 600 m² de superficie será 0,5 m²t/m²s.
 - b. Para las parcelas mayores de 600 m², la edificabilidad máxima será de 0,4 m²t/m²s.
2. Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:
 - a. **vivienda unifamiliar por parcela:** El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.75 condiciones de segregación.
 - b. **Varias viviendas por parcela:** El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de ciudad jardín se establece en 120 m², en este supuesto abra que tener en cuenta una serie de determinaciones.
 - Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
 - El establecimiento de 120 m² para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
 - Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 120 m² se tomará:
 - El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5
 - El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5

Artículo 8.82 Condiciones de usos.

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
 - a. Vivienda unifamiliar con tipología aislada y vivienda bifamiliar.
2. Usos compatibles:





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



a. Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.

Administrativo público

Administrativo privado

Comercial en todas las categorías siguientes, siempre que presenten fachada a Avd. Europa. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Comercial en edificio Exclusivo

Comercial aislado en planta baja del edificio

Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en las categorías siguientes

Actividades públicas

Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes

Establecimientos de carácter sanitario

Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

b. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes

Anexo a vivienda unifamiliar

En planta baja o bajo rasante del edificio

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Artículo 8.83 Condiciones particulares de los instrumentos de planes de desarrollo.

1. Estarán sujetos a la redacción de un plan de desarrollo, previo a la licencia de obras, aquellos terrenos sobre los que se permita un incremento residencial superior a dos viviendas sobre el número de unidades preexistentes.
2. Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición de las edificaciones existentes, en base a criterios de protección del patrimonio edificado. Podrán exceptuarse de esta protección las construcciones auxiliares de la edificación principal así como las partes de la misma que no respondan a la justificación de esta ordenanza de protección, previa solicitud debidamente motivada, recayendo la potestad de dicha excepción a la comisión de patrimonio del Ayuntamiento.
3. Las nuevas edificaciones deberán respetar una separación mínima de 8 metros respecto de la edificación principal existente en la parcela y, en caso de segregación, la parcela correspondiente a la edificación existente deberá respetar una separación mínima a linderos de 5 metros respecto del edificio principal.

Artículo 8.113 Condiciones de usos.

1. Uso principal el uso industrial con las siguientes categorías:
 - a. Talleres artesanales:
 - b. Pequeña industria compatible con la vivienda:
 - c. Industria incómoda para la vivienda:
 - d. Talleres del automóvil:
 - e. Industria en general:
2. Usos compatibles:
 - a. Equipamientos con las siguientes categorías:
 - Áreas libres
 - Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.
 - Administrativo público

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJC39LMQQLD87LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodogines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- Administrativo privado
- Comercial en las categorías siguientes
 - Comercial en edificio Exclusivo
 - Comercial asilado en planta baja del edificio
- b. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes
 - En planta baja o bajo rasante del edificio
 - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
- 3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

Artículo 8.117 Ocupación máxima de parcela.

1. La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas, teniendo que cumplir como norma general, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 8.116:
 - a. Ocupación sobre rasante:

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.
 - b. Ocupación bajo rasante:

Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Artículo 8.121 Condiciones de usos.

1. Usos principales:
 - a. El uso terciario con las siguientes categorías:
 - Hospedaje
 - Espectáculos y salas de reuniones





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- Oficinas
 - Estaciones de Servicio y venta de Carburante
 - Instalación fotovoltaica
 - Ventas
 - Otros servicios Terciarios:
- b. El uso Industrial con las categorías siguientes
- Talleres artesanales
 - Industria compatible con la vivienda
 - Industria en general con medidas correctoras que cumplan las condiciones medioambientales
- c. Equipamientos con las siguientes categorías:
- Espacios y sistemas de áreas libres
 - Administrativo-oficinas
 - Comercial en todas sus categorías
 - Deportivo
 - Docente
 - Sanitario Asistencial
 - Religioso
 - Telecomunicaciones
2. Usos compatibles:
- a. Aparcamiento en las categorías siguientes
- En planta baja o bajo rasante del edificio
 - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJC39LQQJELD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodogines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



III.2.- ARTÍCULOS DESPUÉS DE LAS MODIFICACIONES

Artículo 5.37 Definición y calificación pormenorizada.

1. Es uso Equipamiento y Servicios Públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Equipamiento Dotacionales:

- Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.
- Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- Sanitario-Asistencial, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

2. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- a. Socio-Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
- b. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c. Comercial, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico y de todos aquellos ya manufacturados para el abastecimiento de la población.

Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno.





MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- d. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- e. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
- f. Tanatorio, establecimiento funerario habilitado para el [velatorio](#) de difuntos. Deberá ubicarse en edificio exclusivo, en aquellas calificaciones de suelo donde expresamente lo permita la normativa urbanística de aplicación. En ningún caso se permitirá la instalación de crematorio asociado al tanatorio en suelo urbano.

3. Servicios Públicos

- a. Pozos públicos
- b. Cementerio.
- c. Otros servicios terciarios como
 - Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 8.68 Ocupación máxima de parcela.

- 1. Ocupación sobre rasante:
 - a. Para parcelas de hasta 200 m² una ocupación máxima del 60% de la parcela.
 - b. Para parcelas de más de 200 m² y hasta 400 m² una ocupación máxima del 50 % de la parcela
 - c. Para parcelas de más de 400 m² una ocupación máxima del 40% de la parcela.





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



2. Ocupación bajo rasante:

a. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Artículo 8.69 Edificabilidad neta.

1. Las edificabilidades de las parcelas serán las siguientes:

- La edificabilidad de las parcelas de hasta 400 m² de superficie será la resultante de los parámetros de ocupación y altura máximas.
- La edificabilidad de las parcelas mayores de 400 m² de superficie será 0,5 m²t/m²s.

Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:

a. vivienda unifamiliar por parcela: El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.65 condiciones de segregación.

b. Varias viviendas por parcela: El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de densidad media se establece en 120 m², en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.

- Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
- El establecimiento de 120 m² para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
- Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 120 m² se tomará:

El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5

El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Artículo 8.79 Edificabilidad neta y número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:

a. La edificabilidad máxima de las parcelas de hasta 600 m² de superficie será 0,5 m²t/m²s.

b. Para las parcelas mayores de 600 m², la edificabilidad máxima será de 0,4 m²t/m²s.

2. Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concorra 2 de las siguientes situaciones:

a. **vivienda unifamiliar por parcela:** El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.75 condiciones de segregación.

b. **Varias viviendas por parcela:** El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de ciudad jardín se establece en 160 m², en este supuesto abra que tener en cuenta una serie de determinaciones.

- Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
- El establecimiento de 160 m² para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
- Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 160 m² se tomará:

El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5

El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5

3. Dadas las características tipológico-ambientales de esta calificación de suelo, no se podrá disponer el cómputo de viviendas y apartamentos establecidos en el artículo 5.18.2. de estas normas.

Artículo 8.82 Condiciones de usos.

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPFE7EJC739LMQQLD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodogines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- a. Vivienda unifamiliar con tipología aislada y vivienda bifamiliar.
2. Usos compatibles:
- a. Terciario con la siguiente categoría:
Hospedaje
 - b. Equipamientos con las siguientes categorías:
Áreas libres
Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.
Administrativo público
Administrativo privado
Comercial en todas las categorías siguientes, siempre que presenten fachada a Avd. Europa. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)
Comercial en edificio Exclusivo
Comercial aislado en planta baja del edificio
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales
Socio-Cultural en las categorías siguientes
Actividades públicas
Actividades privadas
Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes
Establecimientos de carácter sanitario
Centros asistenciales de ancianos.
Centros Docentes en todas sus categorías
Centros Deportivos.
 - c. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes
Anexo a vivienda unifamiliar

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJC39LMQQLD87LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodegines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



En planta baja o bajo rasante del edificio

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

Artículo 8.83 Condiciones particulares de los instrumentos de planes de desarrollo.

1. Estarán sujetos a la redacción de un plan de desarrollo, previo a la licencia de obras, aquellos terrenos sobre los que se permita un incremento residencial superior a dos viviendas sobre el número de unidades preexistentes.

2. En parcelas con protección parcial de conjunto quedan expresamente prohibidas las obras de demolición de las edificaciones existentes, en base a criterios de protección del patrimonio edificado, debiendo respetar las nuevas edificaciones una separación mínima de 8 metros respecto de la edificación principal existente en la parcela. Podrán exceptuarse de esta protección las construcciones que no respondan a la justificación de esta ordenanza de protección, previa solicitud debidamente motivada, recayendo la potestad de dicha excepción en la comisión de patrimonio del Ayuntamiento, tal y como establece el artículo 10.32. de las presentes normas.

Artículo 8.113 Condiciones de usos.

1. Uso principal el uso industrial con las siguientes categorías:

- a. Talleres artesanales:
- b. Pequeña industria compatible con la vivienda:
- c. Industria incómoda para la vivienda:
- d. Talleres del automóvil:
- e. Industria en general:

2. Usos compatibles:

- a. Equipamientos con las siguientes categorías:

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPFE7EJC739LMQQJELD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodedegines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Áreas libres

Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.

Administrativo público

Administrativo privado

Comercial en las categorías siguientes

Comercial en edificio Exclusivo

Comercial asilado en planta baja del edificio

Socio-Cultural en las categorías siguientes

Actividades públicas

Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes

Establecimientos de carácter sanitario

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos en todas sus categorías

Servicios Públicos-Urbanos

Tanatorio sin crematorio

b. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes

En planta baja o bajo rasante del edificio

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

Artículo 8.117 Condiciones para la segregación y ocupación máxima de parcela.

1. Parcela mínima.

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJC39LMQQJELD87LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodogines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 51



MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Se establece en caso de segregación una parcela mínima de 200 m². de superficie y una longitud de fachada mínima de 8 metros lineales.

2. La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas, teniendo que cumplir como norma general, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 8.116:

a. Ocupación sobre rasante:

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

b. Ocupación bajo rasante:

Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Artículo 8.121 Condiciones de usos.

1. Usos principales:

a. El uso terciario con las siguientes categorías:

- Hospedaje
- Espectáculos y salas de reuniones
- Oficinas
- Estaciones de Servicio y venta de Carburante
- Instalación fotovoltaica
- Ventas
- Otros servicios Terciarios:

b. El uso Industrial con las categorías siguientes:

- Talleres artesanales
- Industria compatible con la vivienda
- Industria en general con medidas correctoras que cumplan las condiciones medioambientales

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPF7EJC739LQQJELD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodegines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- c. Equipamientos con las siguientes categorías:
- Espacios y sistemas de áreas libres
 - Administrativo-oficinas
 - Comercial en todas sus categorías
 - Deportivo
 - Docente
 - Sanitario Asistencial
 - Religioso
 - Telecomunicaciones
2. Usos compatibles:
- a. Aparcamiento en las categorías siguientes
- En planta baja o bajo rasante del edificio
 - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
- b. Tanatorio sin crematorio (sólo en los suelos terciarios con usos industriales especificados en el plano de ordenación 0.2 "Calificación y usos").
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJCY39LMQQLD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodogines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 51



MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



IV RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, así como lo establecido por el artículo 25 “Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística” del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incorpora plano de “Delimitación de los ámbitos afectados por las modificaciones” donde se sitúan dichos ámbitos.

A continuación se resume el alcance de las modificaciones en los ámbitos señalados, con indicación de aquéllos en los que éstas supongan una suspensión de la ordenación, procedimientos de ejecución o intervención urbanística:

- o MODIFICACIÓN 1: Afecta al ámbito calificado en suelo urbano como “área de ciudad jardín”, afectando a los siguientes artículos de sus “condiciones, normativa y ordenanzas particulares”:
 - Artículo 8.79. relativo a la “Edificabilidad neta y número máximo de viviendas”.
 - Artículo 8.82. relativo a las “Condiciones de usos”.
 - Artículo 8.83. relativo a las “Condiciones particulares de los instrumentos de planes de desarrollo”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, la aprobación inicial de esta modificación determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de “ciudad jardín” que afecten al número máximo de viviendas que puede construirse por parcela, en los términos expuestos por las nuevas determinaciones de la modificación.





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



- o MODIFICACIÓN 2: Afecta al ámbito calificado en suelo urbano como “área de densidad baja”, afectando a los siguientes artículos de sus “condiciones, normativa y ordenanzas particulares”:
 - Artículo 8.68. relativo a la “Ocupación máxima de parcela”.
 - Artículo 8.82. relativo a la “Edificabilidad neta”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, la aprobación inicial de esta modificación no supondrá una suspensión práctica del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de “densidad baja”, dado que las nuevas determinaciones urbanísticas propuestas por la modificación no restringen los parámetros actualmente vigentes.

- o MODIFICACIÓN 3: Afecta al ámbito calificado en suelo urbano como “suelo industrial”, afectando a los siguientes artículos relativos al “Uso de Equipamientos y Servicios Públicos” y de sus “condiciones, normativa y ordenanzas particulares”:
 - Artículo 5.37. “Definición y calificación pormenorizada”.
 - Artículo 8.113. relativo a las “Condiciones de uso” del suelo industrial.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, la aprobación inicial de esta modificación no supondrá una suspensión práctica del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de “suelo industrial”, dado que las nuevas determinaciones urbanísticas propuestas por la modificación no restringen los parámetros actualmente vigentes.

- o MODIFICACIÓN 4: Afecta al ámbito calificado en suelo urbano como “suelo terciario”, afectando a los siguientes artículos relativos al “Uso de





MODIFICACIONES AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE GINES

Servicios Técnicos Municipales



Equipamientos y Servicios Públicos” y de sus “condiciones, normativa y ordenanzas particulares”:

- Artículo 5.37. “Definición y calificación pormenorizada”.
- Artículo 8.117. relativo a la “Ocupación máxima de parcela”, en el que se incluyen condiciones para la posible segregación de parcelas.
- Artículo 8.121. relativo a las “Condiciones de usos” del suelo terciario.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, la aprobación inicial de esta modificación no supondrá una suspensión práctica del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de “suelo terciario”, dado que las nuevas determinaciones urbanísticas propuestas por la modificación no restringen los parámetros actualmente vigentes.

Gines, julio de 2019

El arquitecto municipal

INFORME
Número: 2019-0176 Fecha: 16/07/2019



Cód. Validación: 9WPE7EJCY39LQQJELD67LAPA | Verificación: <http://ayuntamientodegines.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 51