

FASE II
**DOCUMENTO
DE DIAGNÓSTICO PREVIO**
PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS
Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN



PGOM GINES
PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL



Ayuntamiento
de Gines
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

 buró4

Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN** se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Gines a BURÓ4 ARQUITECTOS SLP, adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente 4261/2023).

El equipo asignado por BURÓ4 ARQUITECTOS SLP para la elaboración del documento urbanístico es el siguiente:

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta urbanística
Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Inmaculada Núñez García, Arquitecta
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Carlos Alcolea López, ingeniero civil
Paloma Páez Grund, Estudiante de Arquitectura

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS
Juan Motilla Guzmán. Geógrafo
Álvaro Pérez Sarabia. Biólogo e I.T. Agrícola

Lylhiam Maanan Lahsen, Asesora Jurídica- Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

Luis Francisco Valdivieso Luis, Administración

REFERENTES MUNICIPALES

- Romualdo Garrido Sánchez, Alcalde.
- Ramón Carlos Peralías García, Delegado de Sostenibilidad, Urbanismo y Vivienda.
- María Almudena Melo Sánchez, Delegada de Grandes Proyectos, Contratación, Licencias de Actividad y Orden de Ejecución.
- Sergio Cornejo Ortiz, Arquitecto Municipal.
- Juan José López Cárdenas, Arquitecto Técnico Municipal.
- Eduardo Ostos Librero, Auxiliar Administrativo de Oficina Técnica Municipal.



Contratación
de servicios de redacción
del Plan General de
Ordenación Municipal
del Ayuntamiento de Gines

Expediente **4261/2023**

FASE II

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO
PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Fecha de edición: OCTUBRE 2024

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento
de Gines
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

 **buró4**

Buró 4
Arquitectos, S.L.P
Equipo redactor



ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN6

2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN45

3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES59

4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.67

5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO74

6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO..... 88

7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.....91

8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.....97

9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO102

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA107

11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE FASE II.....117

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.....124



La necesidad de la realización de un diagnóstico previo reside en que éste deberá contener el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

El desarrollo de este PGOM viene condicionado al método de análisis y diagnóstico que se vincula a las necesidades reales del municipio. Por ello, se articula una metodología ajustada a la realidad social, económica y ambiental de las entidades locales y comarcales como ejemplo de la identificación de sus aspiraciones y de los problemas percibidos objeto de análisis y, por consiguiente, de intervención.

El Diagnóstico se elabora partir del análisis de la información, que implícitamente recoge muchas de las claves. Se deben recoger globalmente las debilidades del territorio y las fortalezas sobre las que se fundamentan los objetivos de ordenación, se contemplan el diseño de los elementos clave de la estructura urbano-territorial por un lado y la previsión de transformación de los tejidos existentes por otro. El diagnóstico, por consiguiente, no se concibe como una fotografía de un futuro deseable ni debe estructurarse como una yuxtaposición de políticas sectoriales (vivienda, infraestructuras...), sino que se extiende a un conjunto de acciones a desarrollar en el tiempo conforme a un orden de prioridades establecido en función de la voluntad política, social y económica.

El diagnóstico debe estar orientado para alcanzar unos objetivos generales con la perspectiva de promover el desarrollo mediante una estructura equilibrada entre la ciudad y el territorio de Gines. Dichos objetivos son:

- El desarrollo urbano más equilibrado junto con el refuerzo de la colaboración entre los espacios urbanos rústicos, tratando de superar el anacronismo entre ambos ámbitos. Siendo importante señalar que, en el caso del Gines, el suelo rústico casi en su totalidad está completamente antropizado excepto algunas bolsas de suelo inmersas en la malla urbana metropolitana, y que el esfuerzo se debe concentrar en los suelos urbanos municipales en colindancia con el rústico de municipios colindantes.
- El acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento. Objetivo basado en el fomento de estrategias integradas de transporte y comunicación que sirvan de ayuda para el desarrollo del territorio comunitario, constituyendo una condición necesaria para la participación de los barrios y las poblaciones.
- La gestión prudente y creativa del patrimonio cultural en su desarrollo y protección, contribuyendo a la conservación y perfeccionamiento de la identidad del término y al mantenimiento de la diversidad cultural.

Paralelamente se incide sobre los aspectos que pueden aportar valores para alcanzar el objetivo genérico de PGOM, cuyo cometido ha de ser el ofrecer a los ciudadanos un nuevo marco para el mejor ejercicio de sus actividades, mediante la introducción de los cambios precisos tendentes a resolver o, al menos, mitigar los problemas y carencias heredados y a evitar la generación de otros nuevos.

Las decisiones estratégicas que se materializan en los planes urbanísticos deben tener el respaldo de una memoria detallada descriptiva y de un diagnóstico intencionado que contribuya a alcanzar los siguientes objetivos generales:

- Conseguir la mejora de las condiciones de vida del conjunto de la población.

- Adaptar el municipio para las nuevas necesidades de las actividades económicas y de los nuevos retos tecnológicos. Potenciando su tejido terciario.
- Adecuar el sistema urbano a un máximo desarrollo de los factores productivos, potenciando el desarrollo de nuevas actividades y promoviendo su incorporación a la economía general.
- Habilitar el espacio necesario para las nuevas dotaciones generales.
- Mantener y favorecer el carácter público de los sistemas y del territorio, su infraestructura y equipamiento.
- Proteger el patrimonio cultural e inmobiliario.
- Dotar a los núcleos de la accesibilidad y movilidad que requieren para su óptimo desarrollo.
- Aplicar de forma coherente las plusvalías urbanísticas bajo la óptica de lo público.



1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

En este capítulo, abordaremos la descripción integral del municipio de Gines desde una perspectiva general. Comenzaremos con un análisis del enclave geográfico, destacando su posición espacial en la provincia de Sevilla, al oeste de la capital. A continuación, se examinará el sistema urbano, identificando el único núcleo de población que conforma el municipio. Los aspectos demográficos proporcionarán datos precisos sobre población, densidad y distribución demográfica.

La descripción ambiental resaltará elementos ecológicos y de conservación. Se planteará la situación actual del parque de viviendas, analizando tipologías edificatorias, categorías constructivas, accesibilidad y número de viviendas, entre otros factores. Por último, la información cartográfica ofrecerá representaciones visuales de la estructura municipal. Este enfoque técnico permitirá un análisis previo orientado a facilitar datos generales para poder establecer una base sólida para futuras consideraciones urbanísticas y de desarrollo.



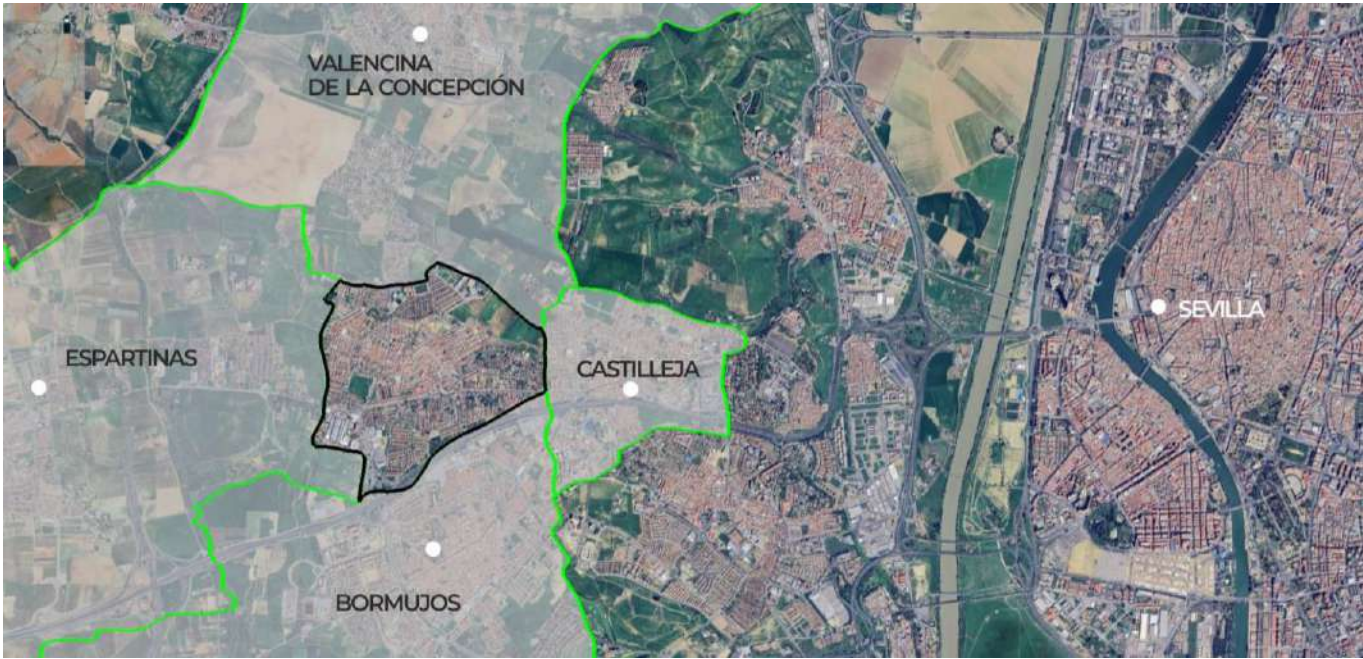
Ortofoto del municipio de Gines. Año 2024

1.1. ENCLAVE GEOGRÁFICO

El municipio de Gines se sitúa en el límite oriental de la meseta del Aljarafe, en la zona de contacto con la llanura aluvial del Guadalquivir, a doce kilómetros de distancia de Sevilla.

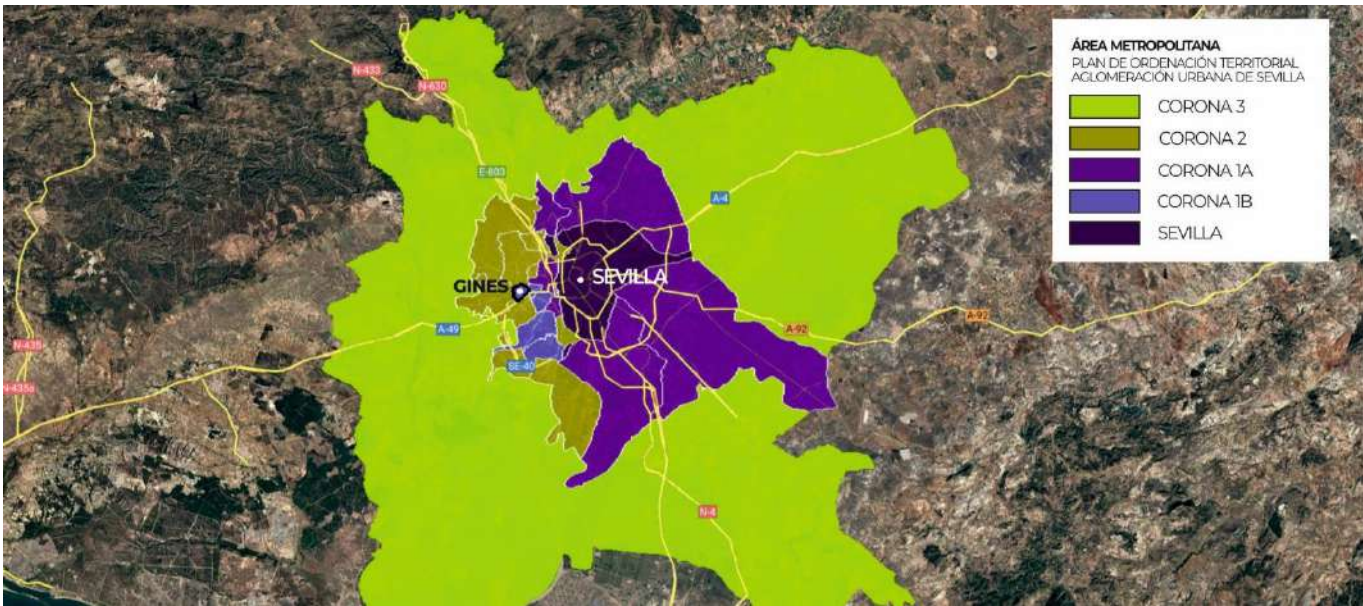
El término municipal de Gines presenta una altitud media sobre el nivel del mar de 89 m, tiene una superficie de 2,9 km² y una población de 13.813 habitantes en el año 2.024, según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

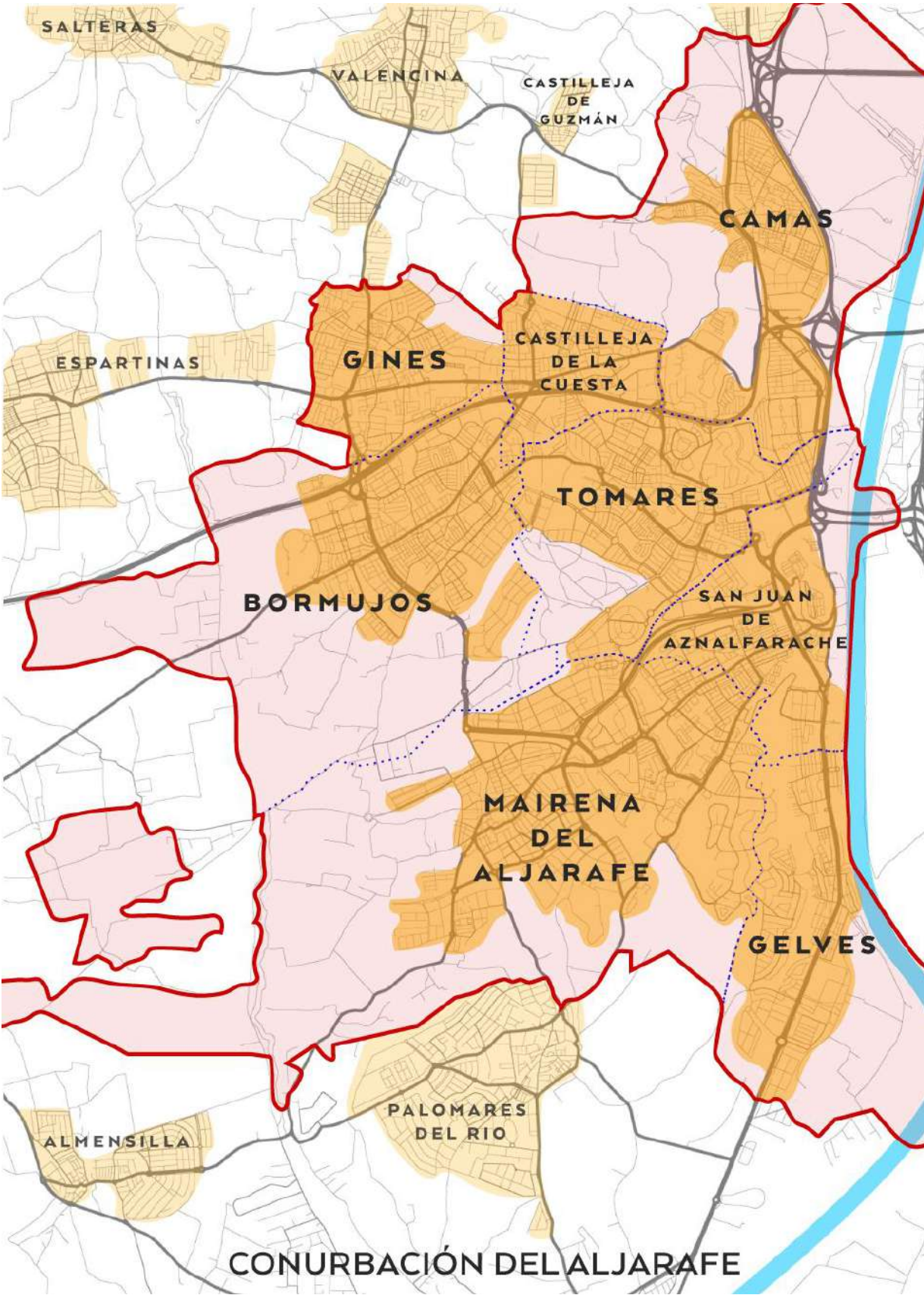
El municipio limita hacia el norte con Valencina de la Concepción y al este con Castilleja, hacia el oeste con Espartinas y al sur con el término de Bormujos. Se trata de un área con una situación topográfica elevada, porque, aunque no presenta gran altura, sobresale en el conjunto del valle junto con su vecino Castilleja, debido al suave relieve circundante, alcanzando cotas cercanas a 130 msnm al noreste del municipio.



Marco territorial de referencia

El municipio forma parte de la Aglomeración urbana de Sevilla, y en concreto de los municipios enmarcados en la conurbación del Aljarafe, donde con una extensión de 2,9km2, es uno de los municipios más pequeño de la corona. Respecto a la población con 13.481 habitantes (2023) se encuentra entre los municipios medianamente poblado.





1.2. SISTEMA URBANO

El sistema urbano hace referencia a su paisaje urbano y a su estructura urbana, que conjuntamente conforman las características propias de ésta. El municipio de Gines está conformado por un único núcleo poblacional, que abarca la extensión completa del término municipal.

El origen de la trama urbana de Gines tiene una morfología apoyada en el eje de la carretera A-8076, continuación de la A-474 de Castilleja y que enlaza con Sanlúcar la Mayor. Gines ha experimentado un desarrollo urbano significativo en las últimas décadas, principalmente con la construcción de nuevas viviendas y servicios para atender a su creciente población. El casco antiguo conserva su trama irregular frente a los desarrollos más reciente algo más ortogonales y ordenados.

El desarrollo urbano es mayor al norte de la vía que al sur, con una trama irregular en cuanto a la forma de las manzanas y el trazado urbano.



Término municipal de Gines

EVOLUCIÓN DE LA TRAMA URBANA

La evolución de la trama urbana de Gines en las imágenes proporcionadas revela un notable desarrollo y expansión a lo largo de las décadas. En la primera imagen, correspondiente al Vuelo Americano de 1956-1957, se observa un núcleo urbano relativamente pequeño y concentrado. La mayor parte del área circundante es rural, con extensos campos agrícolas y muy poca construcción fuera del núcleo central.

Avanzando en el tiempo, la imagen Interministerial de 1973-1986 muestra una ligera expansión del área urbana. Se nota un incremento en las edificaciones, aunque sigue predominando el paisaje rural alrededor del núcleo central. En la etapa Nacional 1981-1986, se aprecia una expansión más evidente del área urbana. El desarrollo de infraestructuras comienza a notarse más significativamente, con nuevas construcciones apareciendo en las áreas periféricas del núcleo urbano original.



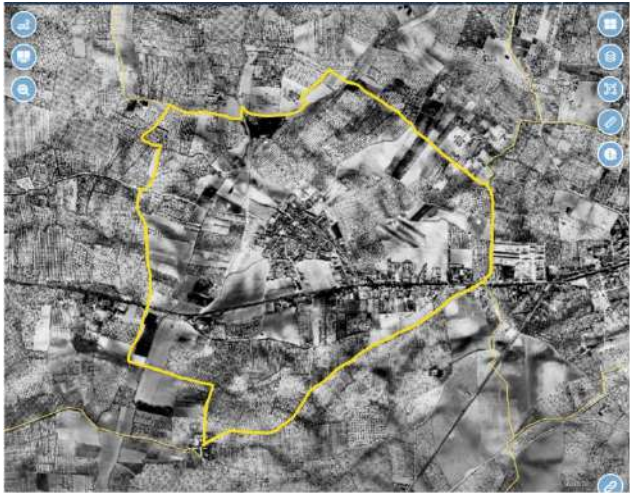
La tendencia de crecimiento urbano continúa en la imagen de OLISTAT, donde se observa una mayor densidad de edificaciones. Las áreas que previamente eran rurales empiezan a urbanizarse, reflejando un crecimiento sostenido. En la imagen de SIGPAC, el área urbana ha crecido considerablemente. Las construcciones se han expandido aún más hacia las periferias, y la estructura urbana se hace más densa y compleja.

Para el año 2004, la imagen PNOA muestra un crecimiento urbano notablemente mayor. El área cubierta por edificaciones ha aumentado significativamente, y se observa una integración más completa de las áreas periféricas al núcleo urbano. En 2006, la expansión urbana continúa, con una clara consolidación de las áreas que previamente eran rurales. La densidad de construcciones aumenta y el área urbana se extiende notablemente.

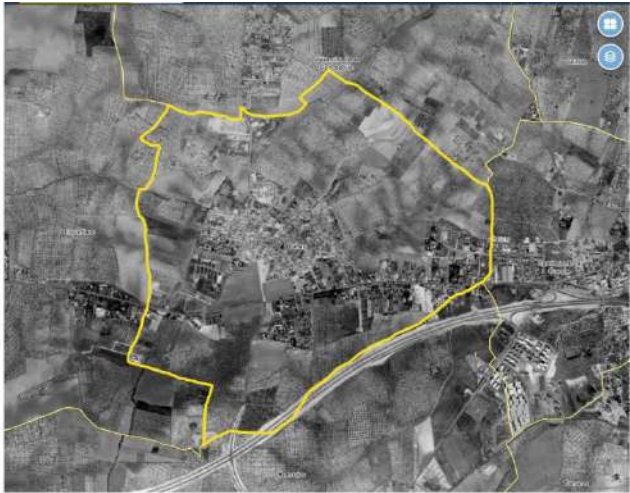
La urbanización sigue en auge en la imagen de 2008, donde se pueden identificar nuevas áreas desarrolladas y la trama urbana se vuelve más densa y extensa. En 2010, la expansión urbana es aún más evidente. La construcción de nuevas infraestructuras y viviendas continúa transformando áreas que eran rurales en urbanas.

Para el año 2013, se observa una consolidación de la expansión urbana. Las áreas previamente desarrolladas han crecido en densidad y complejidad, y el área urbana sigue extendiéndose hacia los límites del perímetro marcado. En 2016, el crecimiento urbano se mantiene, con una mayor densificación y expansión hacia áreas más periféricas. La urbanización de áreas rurales continúa siendo una tendencia notable.

Ya en esta década, se aprecia una ciudad considerablemente más grande y densamente poblada en comparación con las primeras imágenes. El área urbana ha alcanzado una expansión significativa, integrando completamente las áreas que alguna vez fueron rurales en el núcleo urbano.



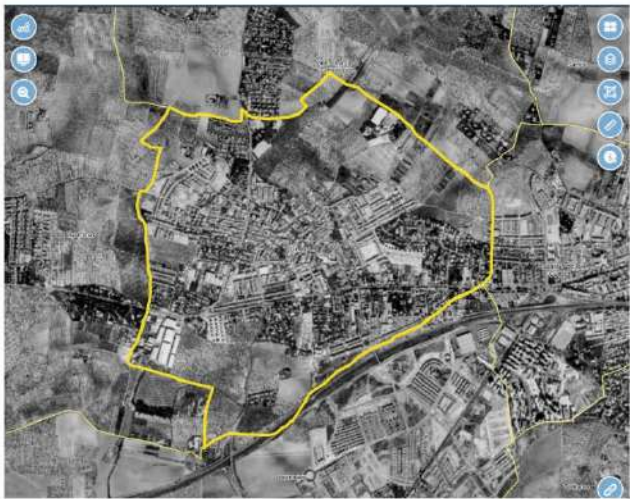
VUELO AMERICANO 1956-1957



INTERMINISTERIAL 1973-1986



NACIONAL 1981-1986



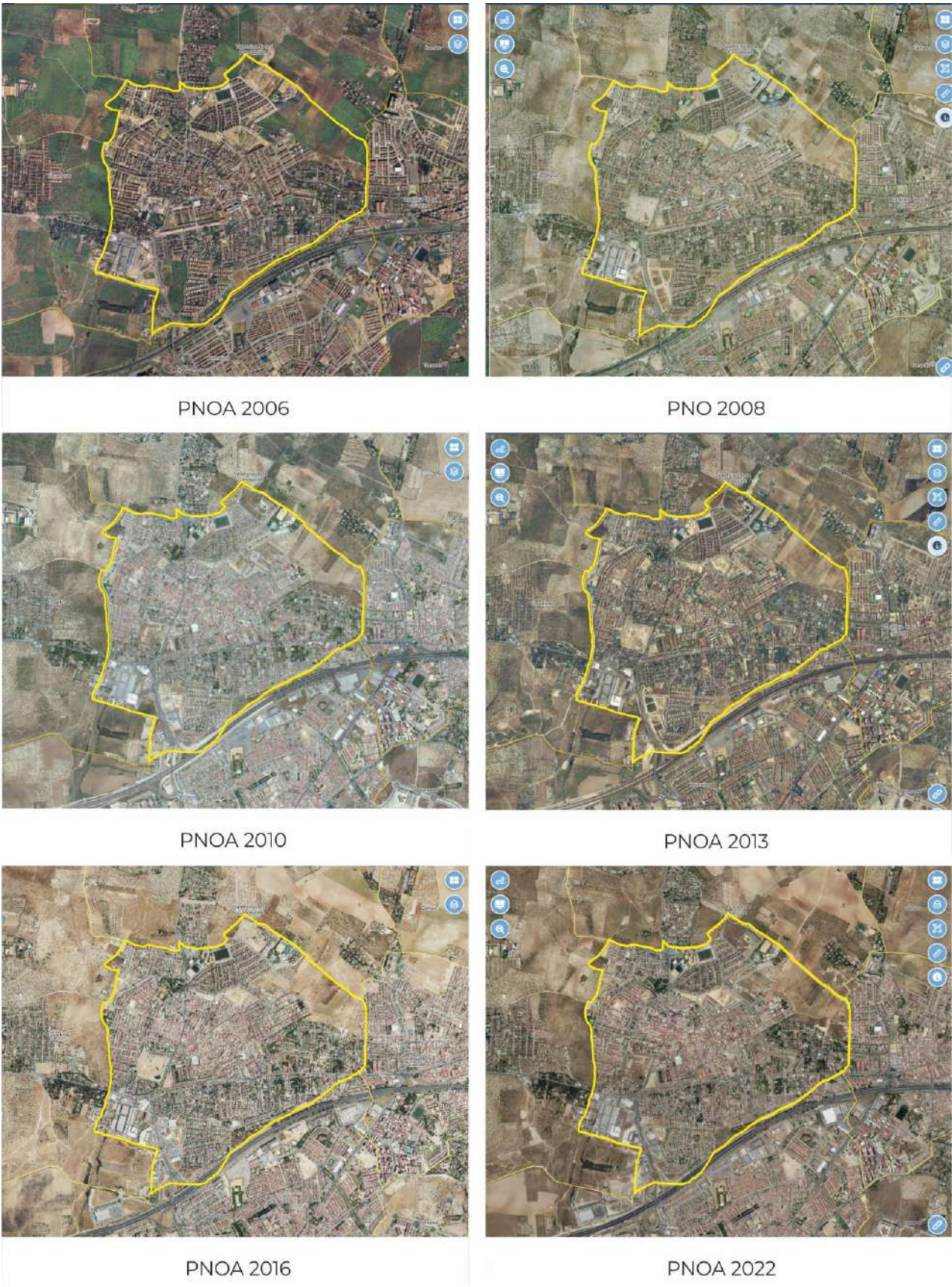
OLISTAT



SIGPAC



PNOA 2004



PARCELARIO

Respecto a la distribución espacial del parcelario del municipio de Gines se identifican las siguientes características:

- Las parcelas más grandes, representadas en colores más oscuros (azul marino y azul intenso), se encuentran en las áreas periféricas del municipio.
- Las áreas centrales del municipio presentan una mayor concentración de parcelas más pequeñas, con colores que van desde el blanco hasta el azul claro.
- Hay una notable densidad de parcelas medianas (500 - 2,500 m²) en zonas intermedias entre el centro y la periferia.
- Las áreas con parcelas de menor tamaño (0 - 500 m²) están principalmente distribuidas en el centro y sus alrededores inmediatos.



La mayor concentración de parcelas cae en el rango de **500 a 1,000 m²** y **1,000 a 2,500 m²**, representadas por colores azul claro y azul oscuro. Por lo tanto, la parcela media más representativa del municipio de Gines es una parcela en el rango de **500 a 2,500 m²**. Siendo el rango de parcelas más representativo (con el mayor porcentaje) el de 0 - 500 m², que constituye alrededor del 60% de las parcelas totales del municipio de Gines.



ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES

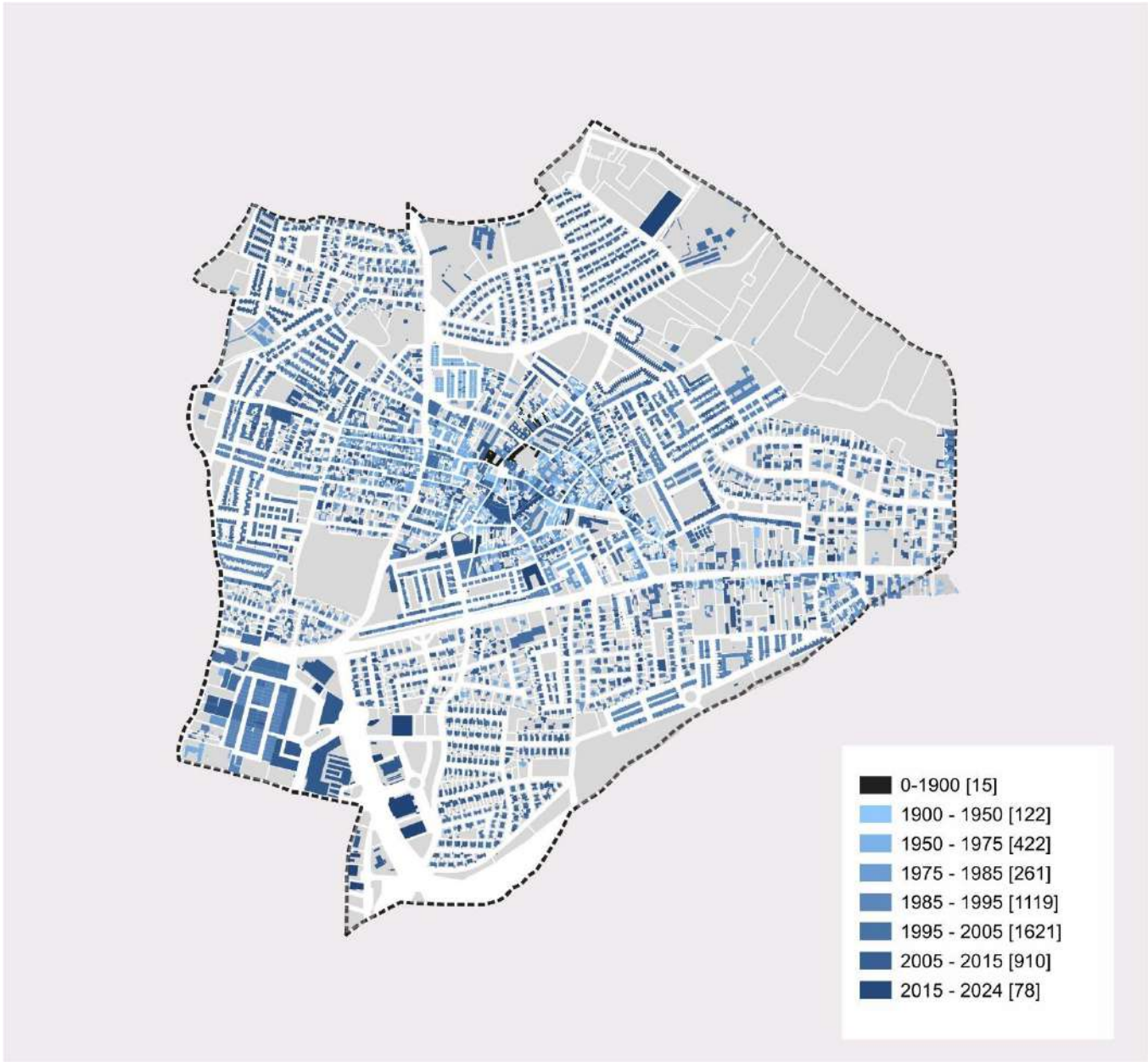
La antigüedad de las edificaciones en Gines muestra una evolución marcada por un crecimiento significativo a partir de la segunda mitad del siglo XX. Solo el 3% de las construcciones datan de antes de 1950, lo que indica un número reducido de edificaciones históricas. Entre 1950 y 1979, se construyó el 14% de los edificios actuales, reflejando un aumento moderado en la urbanización. El periodo de mayor expansión fue entre 1980 y 2000, con un 45% de las edificaciones construidas en estos años, evidenciando un fuerte desarrollo residencial y urbano. Posteriormente, desde el año 2000, se han levantado el 39% de los edificios, lo que demuestra un continuo crecimiento y modernización de la infraestructura del municipio. En conjunto, estas cifras sugieren que Gines ha experimentado una considerable expansión en las últimas décadas, manteniendo un equilibrio entre la modernización y el mantenimiento de su carácter residencial.



En base a la información catastral, el análisis de las edificaciones por décadas revela que la urbanización en Gines ha seguido un patrón de expansión desde el centro histórico hacia las periferias, con un crecimiento significativo a partir de la segunda mitad del siglo XX. Las áreas construidas más recientemente se encuentran en las zonas periféricas y muestran una expansión más dispersa comparada con los periodos anteriores.

El origen de la trama urbana representa tan solo el 0,33% de las edificaciones, frente a la década entre 1995 y 2005 que es donde existe un porcentaje mayor de crecimiento (35,65%).

En los últimos años ha existido un decrecimiento, situando el porcentaje de 1,72% tal vez debido a la colmatación de suelo urbano apto para edificar.

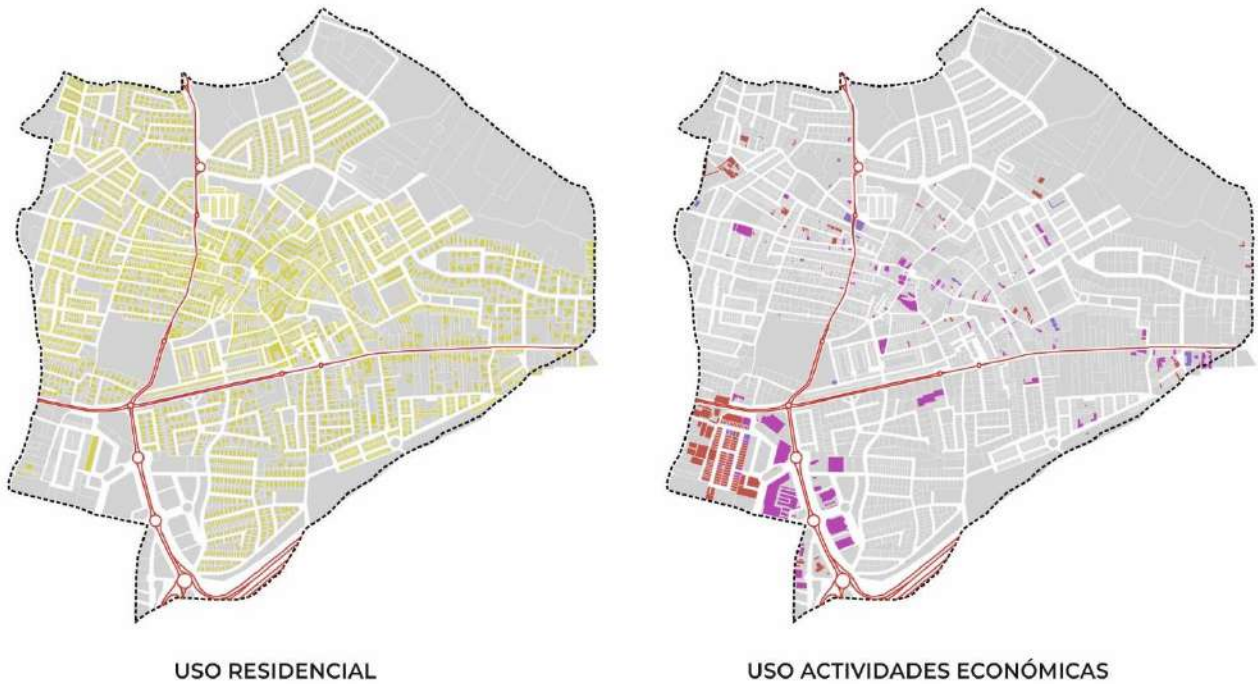




TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y USOS DENTRO DE LA TRAMA URBANA

Según la información que podemos rescatar de Catastro, existe un uso predominante destinado al residencial en la totalidad de la trama, localizándose de forma puntual parcelas con usos destinados a actividades económicas, siendo relevante dichos usos en la zona suroeste del término municipal, donde se localiza un área destinada al uso industrial-terciaria/comercial coincidiendo con la entrada desde la A-49 coincidiendo con su enlace con la A-8062. Esta zona es coincidente con el Área de Oportunidad que contempla el Plan Subregional POTAUS.

Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento	1034	15,6%
Uso residencial	5006	75,3%
Uso terciario	584	8,8%
Otros usos	23	0,3%
TOTAL	6647	



Trama residencial frente a Actividades económicas - Gines. Fuente: Sede Electrónica del Catastro



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Dirección General de Catastro - 2023

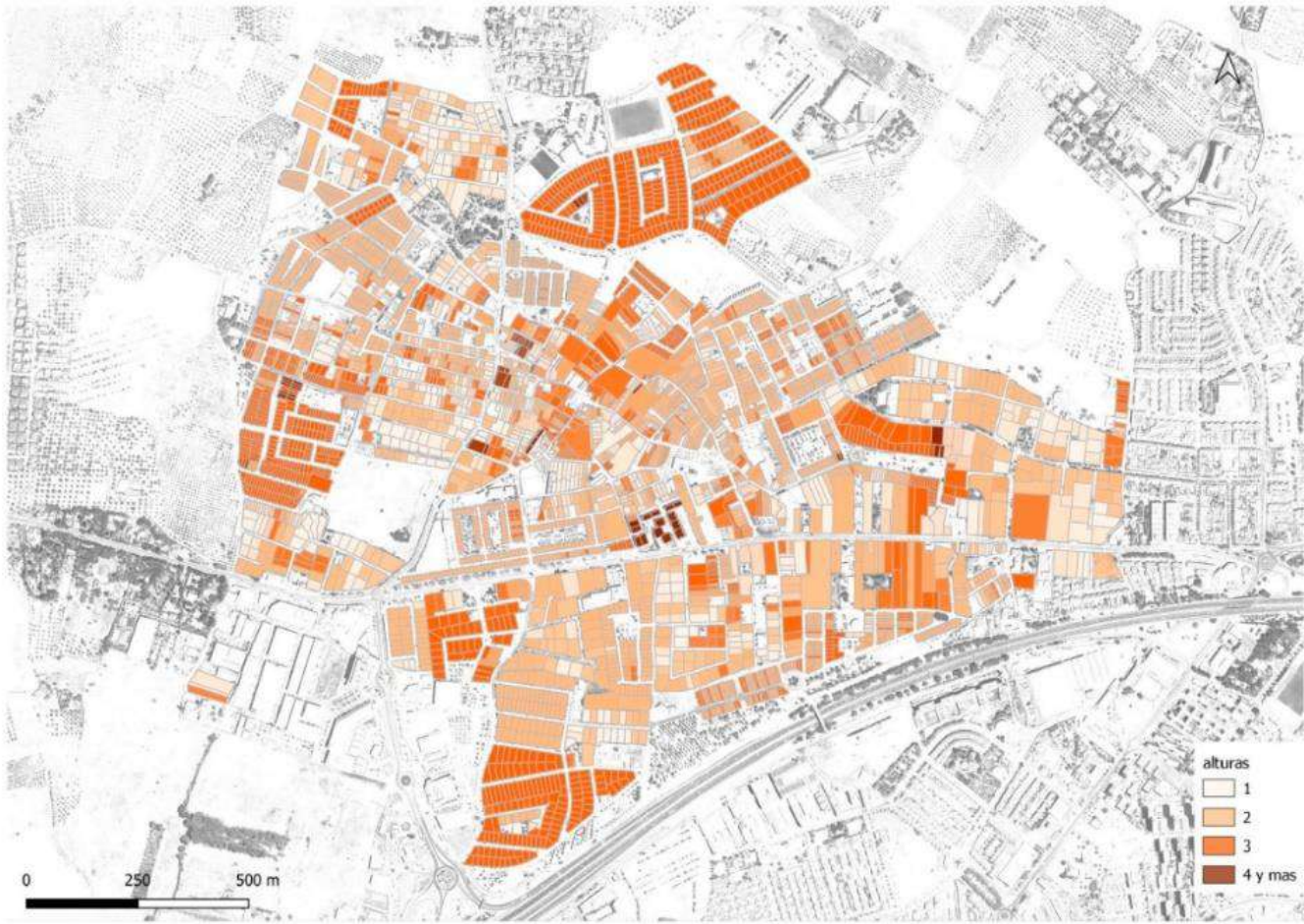
Indicadores

Gines



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Gines se caracteriza por una baja densidad de edificaciones en altura, con la mayoría de sus edificios teniendo entre 1 y 3 plantas. Los edificios altos (de 10 o más plantas) son excepcionales y se concentran en áreas específicas. Esto sugiere que Gines mantiene un carácter residencial con una planificación urbana que favorece las edificaciones bajas, manteniendo así un perfil urbano tradicional.



Altura de las edificaciones. Fuente: PMVS Gines, 2021



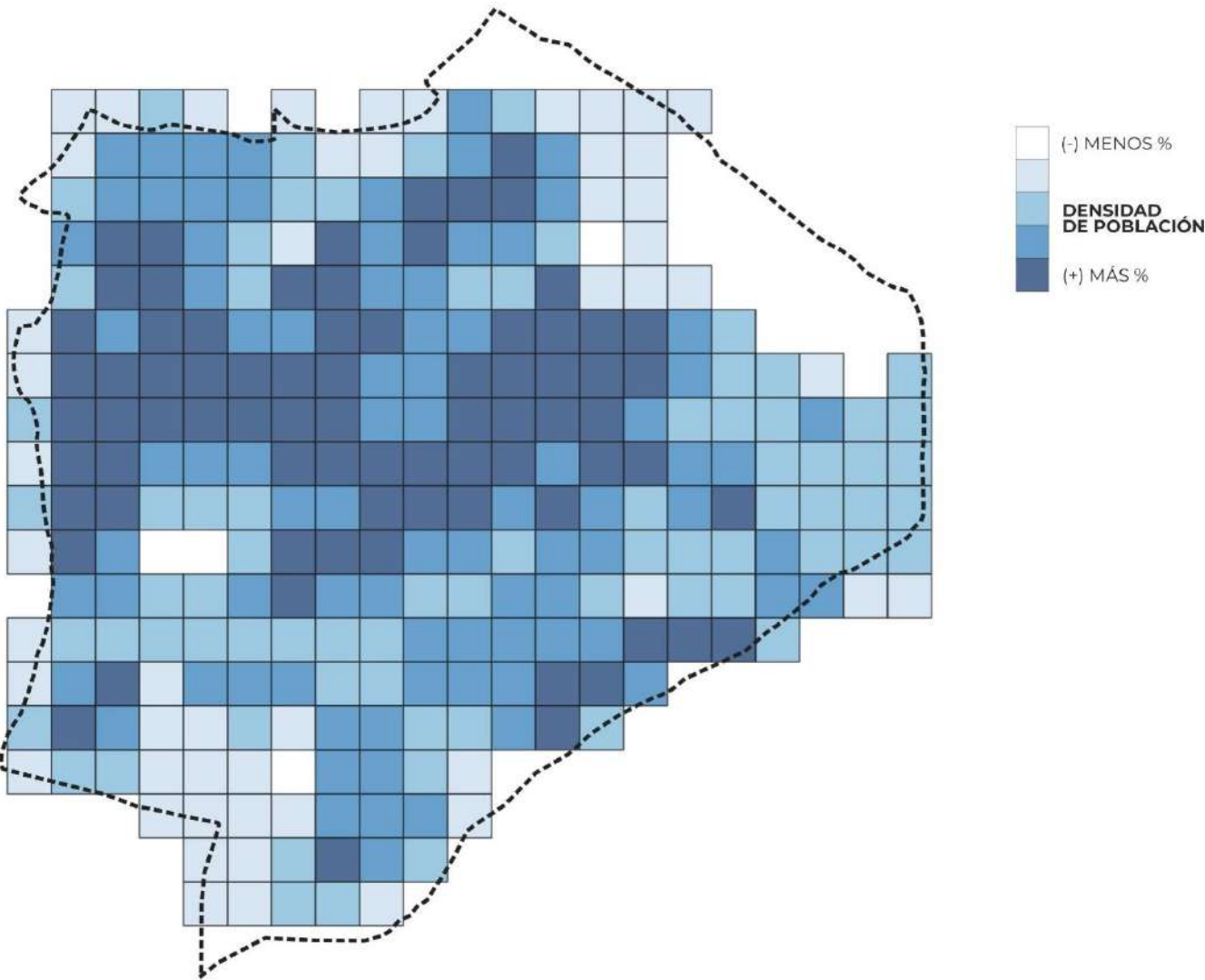
DENSIDAD DE POBLACIÓN EN LA TRAMA URBANA

Respecto a cómo se distribuye la población en la malla urbana a través de la densidad de vivienda aplicándole el factor de población establecido por el RLISTA podemos identificar que las áreas con mayor densidad de población (azul oscuro) se concentran principalmente en el centro y el este del municipio. Las zonas con alta densidad (celeste oscuro) se encuentran rodeando las áreas de mayor densidad, especialmente en el centro-norte y el centro-este.

Las áreas con densidad moderada (celeste) están distribuidas en torno a las zonas más densamente pobladas, extendiéndose hacia el norte, oeste y sur del municipio.

Las zonas de baja densidad (celeste claro) y muy baja densidad (blanco) se encuentran principalmente en la periferia y en algunas áreas del centro-oeste.

Por tanto, el centro del municipio presenta la mayor concentración de población, indicando una fuerte centralización de la densidad poblacional. Dicha densidad de población disminuye gradualmente hacia la periferia, lo que sugiere una disminución en la cantidad de personas por unidad de área al alejarse del centro. Las áreas periféricas y algunas partes del centro-oeste tienen la menor densidad de población, reflejando posiblemente zonas menos desarrolladas o con menor cantidad de viviendas y servicios.



ÍNDICE DE ZONA VERDE. AVANCE DE ANÁLISIS

El Índice de Zona Verde (IZV) es una medida utilizada para evaluar la cantidad y calidad de espacios verdes en una determinada área urbana. Este índice tiene en cuenta varios factores para proporcionar una evaluación integral del acceso y la disponibilidad de espacios verdes para la población.

Para ello se estudiará diferentes componentes que describen dicho índice como son:

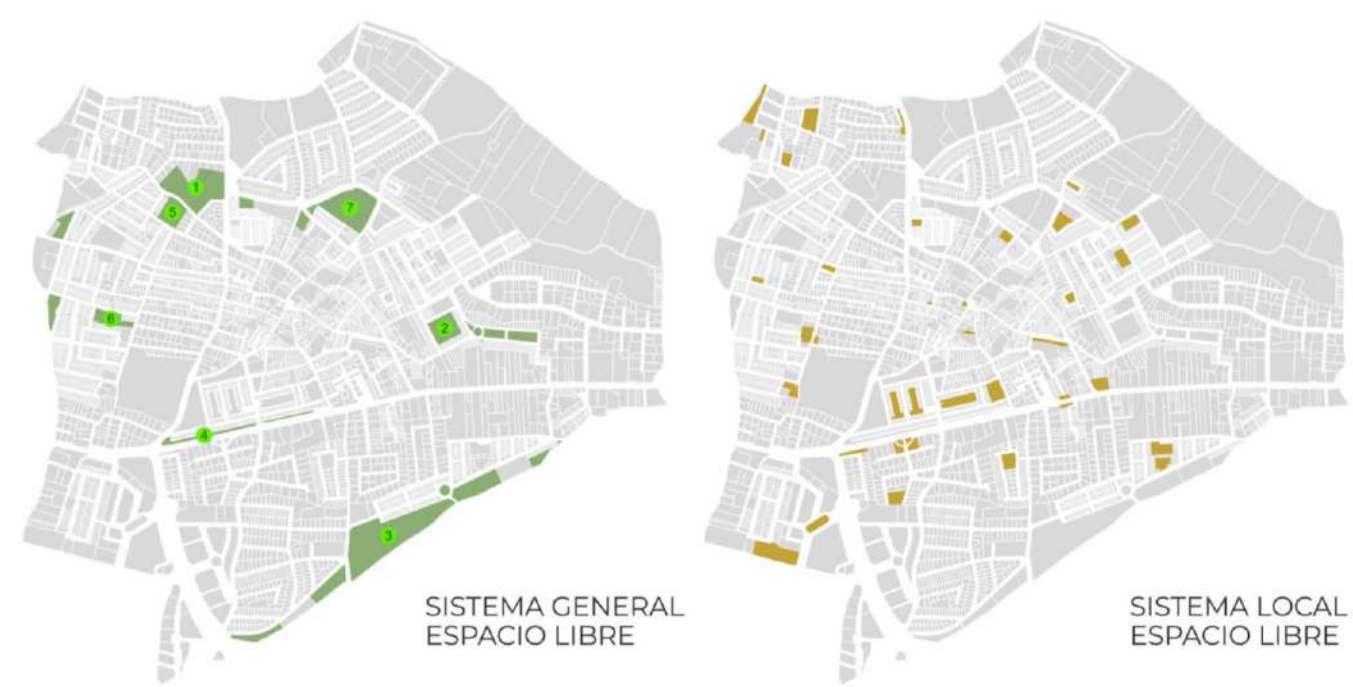
- Superficie Verde per Cápita
- Accesibilidad / Distribución Espacial
- Calidad del Espacio Verde

Para ello, analizaremos la superficie verde en el municipio en base a diferentes fuentes entre ellas, el Plan general vigente, los datos espaciales de referencia de Andalucía, Catastro o sobre la realidad física actual.

PGOU VIGENTE

A- IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Se reconocen los siguientes espacios libres diferenciandose entre los que actúan como Sistemas Generales respecto a las de Sistema local.



Espacios calificados como Espacios libres

Los espacios calificados como Sistema General tienen una ocupación del 4,6% respecto a la totalidad de superficie del municipio, suponiendo un estándar de 9,93 m2/hab, estando por encima de los 7 m2 que establece la normativa para poblaciones de entre 10.000 a 100.000 habitantes. En el caso de los sistemas locales el estándar se sitúa en 7,16 m2/hab.

ÁREAS LIBRES (SSGG)	Superficie (m2)	%
1 PARQUE MUNICIPAL	20.242	15,1%
2 P.P. MADRE DE DIOS-EL VALLE	13.017	9,7%
3 PP LAS BRISAS ESTACADA DEL CURA	58.870	43,8%
4 PP LA MOGABA	5.010	3,7%
5 PP VILLANUEVA NORTE	7.907	5,9%
6 PP VILLANUEVA SUR	8.835	6,6%
7 PP EL TORREJÓN- CORTIJUELO ALTO	14.021	10,4%
8 EL CORTIJUELO	5.247	3,9%
9 LA ALCOYANA	1.122	0,8%
TOTAL	134.271	

ÁREAS LIBRES (SSLL)	Superficie (m2)	%
10 P.P. "Las Brisas"	3.845	4,0%
11 P.P. "La Mogaba"	7.652	7,9%
12 P.P "La Cerca del Pino II"	5.486	5,7%
13 P.P "La Cerca del Pino I"	6.830	7,1%
14 Servialsa	3.866	4,0%
15 P.P. "Villanueva sur"- "Jardín Triana"	1.400	1,4%
16 Plaza "Los Pintores"	700	0,7%
17 P.P "Biedma-La Encina"	3.328	3,4%
18 ED Biedma	3.850	4,0%
19 ED El Granadillo	3.000	3,1%
20 Plaza El Granadillo	3.362	3,5%
21 Plaza el Majuelo	2.156	2,2%
22 ED C/ Guadalquivir	1.216	1,3%
23 Plaza Barriada Santa Rosa	703	0,7%
24 ED Avda. San José savilla	252	0,3%
25 ED C/ Manuel de Falla	860	0,9%
26 Plaza La Merced	1.878	1,9%
27 AL Haza de Liendo	2.273	2,3%
28 ED La Alcoyana Baja	540	0,6%
29 ED El Cercado	247	0,3%
30 La Pilarica	328	0,3%
31 ED Los Limones	2.240	2,3%
32 ED El Cercado	2.410	2,5%
33 San Ginés	2.306	2,4%
34 ED Granja Ochoa	1.575	1,6%
35 ED La Alcoyana Baja	2.460	2,5%
36 ED La Heredad	1.683	1,7%
37 ED Fray Ramón de Gines	560	0,6%
38 ED C/ Marqués de Torrenueva	504	0,5%

39	Paseo Juan de Dios Soto	1.108	1,1%
40	Plaza Santa Rosalía	368	0,4%
41	Plaza de España	217	0,2%
42	AL El Prado	610	0,6%
43	UE La Ginencina	1.618	1,7%
44	UE Camino del Biedma	1.355	1,4%
45	Plaza "antiguo mercado"	157	0,2%
46	UE C/ Macarena	200	0,2%
47	El Cortijuelo	14.596	15,1%
48	La Alcoyana	9.000	9,3%
TOTAL		96.739	

B- ACCESIBILIDAD Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Respecto a la accesibilidad de estos espacios, desde una aproximación sin tener en cuenta cuestiones en detalle de elementos urbanos y urbanización, respecto a distancia se observa que la malla de elementos que conforman el Sistema general se distribuye de forma que dan servicio a la totalidad del suelo urbano actual.



Las áreas verdes de sistema general están distribuidas de forma óptima por todo el municipio, con la mayoría de los sectores urbanos teniendo acceso a al menos una zona verde en un radio de 300 metros. Tan solo se destacan dos áreas periféricas que no están cubiertas por proximidad que coinciden con las zonas de desarrollo del noreste, de los sectores de “El Cortijuelo” y “Estacada del Barbero” junto con la zona donde se localiza el Área de Oportunidad del “EL Pétalo” del POTAUS de la zona suroeste.

La mayoría de las zonas están cubiertas con unas distancias que no superan los 300 metros, teniendo por tanto un buen acceso desde el punto de vista de proximidad.

C- CALIDAD ESPACIAL

Respecto a la calidad de estos espacios libres de Sistema general hemos desarrollado un análisis de las distintos espacios:

ZONA ESTE

En la zona este del municipio, se localiza dos elementos insertos en la trama urbana, EL “Parque Guillermo Antunez” y El “Parque Canino Bodeguero Andaluz” ambos con una importante presencia de zona verde y arbolado.



ZONAS NORTE

En la zona más septentrional del municipio se identifican dos espacios de importancia significativa desde el punto de vista urbanístico: el Parque Municipal y el área reconocida en el Plan General como PP EL TORREJÓN-CORTIJUELO ALTO, también conocida popularmente como "Una pará en Gines".

Parque Municipal

El Parque Municipal destaca por su considerable presencia de zonas verdes y arbolado, constituyendo un pulmón verde para la comunidad. Este espacio, cuidadosamente diseñado, ofrece un entorno natural que combina áreas de césped, parterres florales y una densa masa arbórea. Los senderos pavimentados permiten un recorrido fluido a lo largo del parque, facilitando el acceso a diversas áreas recreativas y de descanso. Entre sus instalaciones, se encuentran zonas de juegos infantiles, áreas de picnic y estanques que contribuyen a la biodiversidad local. La vegetación predominante incluye especies autóctonas, lo cual favorece la adaptación y sostenibilidad del espacio. Además, el parque sirve como un punto de encuentro comunitario, promoviendo actividades al aire libre y eventos culturales.



Frente al Parque Municipal se encuentra el área denominada PP EL TORREJÓN-CORTIJUELO ALTO, popularmente conocida como "Una pará en Gines". Este espacio se caracteriza por la ausencia de vegetación, predominando un área diáfana que responde a su principal funcionalidad como recinto ferial. La configuración de este espacio ha sido planeada para albergar eventos de gran magnitud, incluyendo ferias y celebraciones comunitarias. La falta de vegetación permite una mayor flexibilidad en la organización y disposición de instalaciones temporales necesarias para dichos eventos.



ZONA CENTRO

El centro del núcleo urbano cuenta con un importante eje verde que discurre en paralelo a la vía principal, la Avenida de Europa. Este eje verde se presenta como una solución de diseño urbanístico destinada a integrar elementos naturales dentro del entorno construido, mejorando tanto la estética como la funcionalidad de la zona.

El eje verde se extiende a lo largo de la Avenida de Europa, proporcionando un corredor natural que conecta diferentes sectores del área urbana. A lo largo de todo el eje se han plantado árboles de porte medio a alto, dispuestos en una alineación regular. Estos árboles ofrecen sombra, reducen el impacto del calor en el verano y contribuyen a la mejora de la calidad del aire. Entre los árboles se intercalan franjas de parterres verdes que incluyen césped y plantas ornamentales de bajo mantenimiento.



ZONA OESTE

La zona oeste del municipio cuenta con tres parcelas designadas como Espacio Libre, ubicadas muy cerca del límite municipal. Estas parcelas desempeñan un papel crucial en la planificación urbana al proporcionar áreas verdes y zonas arboladas que mejoran la calidad de vida de los residentes de la zona.



ZONA SUR

En la parte más meridional del municipio, a lo largo de la A-49, se encuentran tres espacios discontinuos dispuestos longitudinalmente a lo largo de la autovía. Estos espacios no solo actúan como zonas de protección para los elementos de la red de comunicación, sino que también desempeñan un papel crucial al constituir más del cuarenta por ciento del total de los espacios libres del sistema general. Estos espacios albergan una importante zona verde y arboleda, complementadas con instalaciones dotacionales, lo que realza su relevancia dentro del tejido urbano del municipio.



- ESPACIOS LIBRES DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA (DERA)

Además la base de datos de la Junta de Andalucía identifica los siguientes elementos – zonas verdes- distribuidos por el municipio, algunos de ellos coincidentes con los sistemas generales identificados en el apartado anterior.

Sobre estos elementos, se ha desarrollado la misma estrategia de análisis de proximidad y se confirma que se mantiene la misma dinámica anterior ampliando el perímetro en determinados puntos. Permaneciendo los espacios sin desarrollar de la zona noreste sin presencia verde.



ANÁLISIS DE LA REALIDAD FÍSICA ACTUAL

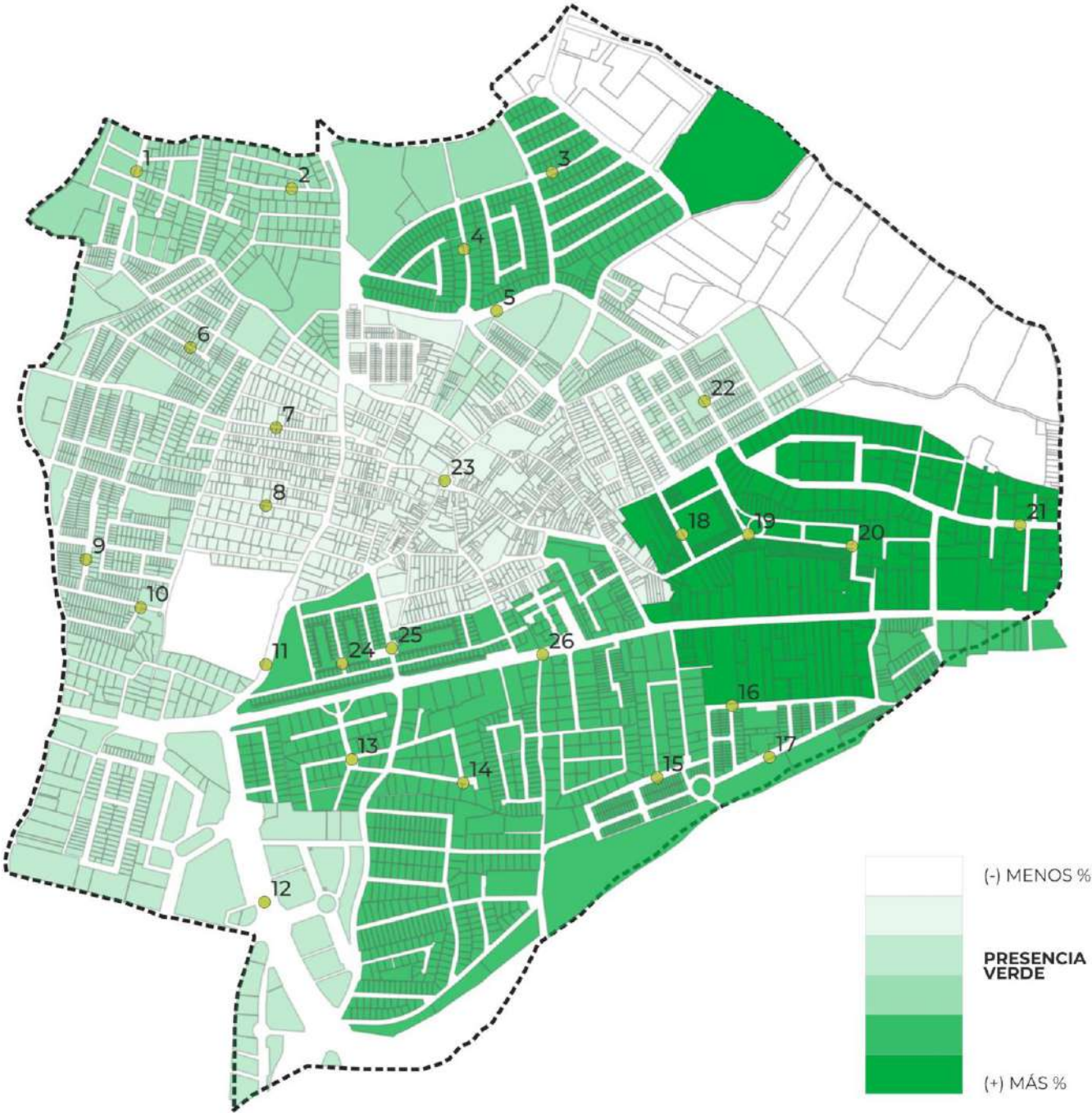
La distribución y presencia de zonas verdes dentro del núcleo urbano no se distribuye de manera uniforme. En ciertas áreas, su prevalencia es significativamente mayor, manifestándose no solo a través de áreas verdes públicas sino también dentro de parcelas privadas, donde se integran arbolados y otras formas de vegetación.

Para llevar a cabo este análisis, hemos implementado una malla con 26 localizaciones distribuidas uniformemente a lo largo del núcleo urbano. Esta malla nos ha permitido evaluar la presencia y densidad de zonas verdes, diferenciando entre espacios públicos y privados. Se han considerado diversas formas de vegetación, incluyendo arbolados, parterres y otros elementos de paisajismo urbano.

La metodología consistió en un levantamiento de datos sobre cada localización dentro de la malla. Este proceso ha facilitado la visualización de las áreas con mayor y menor densidad de vegetación, permitiendo una comprensión más profunda de la estructura verde del núcleo urbano y sus implicaciones en términos de sostenibilidad ambiental y calidad de vida urbana.



Los resultados obtenidos indican una heterogeneidad en la distribución de las zonas verdes, con concentraciones significativas en ciertas áreas, mientras que otras presentan una carencia notable de vegetación. Este patrón de distribución sugiere la necesidad de políticas urbanísticas que promuevan una mayor equidad en la disponibilidad de espacios verdes, fomentando así un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible.



El gráfico proporcionado muestra un mapa de un núcleo urbano donde se representa la presencia de zonas verdes. Mediante un gradiente de color que varía desde un verde más oscuro (representando una mayor presencia de zonas verdes) hasta un verde muy claro o casi blanco (representando una menor presencia de zonas verdes).

• Distribución de Zonas Verdes:

Las zonas del este y sureste del núcleo urbano presentan una mayor densidad de zonas verdes, como se observa por el color verde más oscuro. Áreas específicas como las numeradas 16, 18, 19 y 20 destacan por su alta concentración de vegetación.

En contraste, las zonas del noroeste y suroeste muestran una menor presencia de zonas verdes, evidenciado por el color verde más claro. Áreas como las numeradas 2, 6, 8, y 10 tienen una menor densidad de vegetación.

• Zonas Intermedias:

Algunas áreas presentan un grado intermedio de presencia verde, como las zonas numeradas 3, 4, 5, y 13. Estas áreas tienen una cantidad moderada de vegetación, situándose entre los extremos más verdes y menos verdes.

• Zonas Centralizadas:

La zona central del núcleo urbano, marcada con el número 23, tiene una baja densidad de zonas verdes. Esto es típico en áreas urbanas donde la concentración de edificaciones y infraestructuras es mayor.

Implicaciones Urbanísticas

Este análisis visual sugiere una distribución desigual de las zonas verdes dentro del núcleo urbano. Las áreas con mayor densidad de vegetación probablemente disfruten de mejor calidad del aire y entornos más agradables, mientras que las áreas con menor vegetación podrían requerir intervenciones para aumentar los espacios verdes y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Las políticas urbanísticas deberían enfocarse en equilibrar esta distribución, promoviendo la creación de nuevas zonas verdes en áreas deficitarias y manteniendo y mejorando las existentes en las áreas ya verdes.

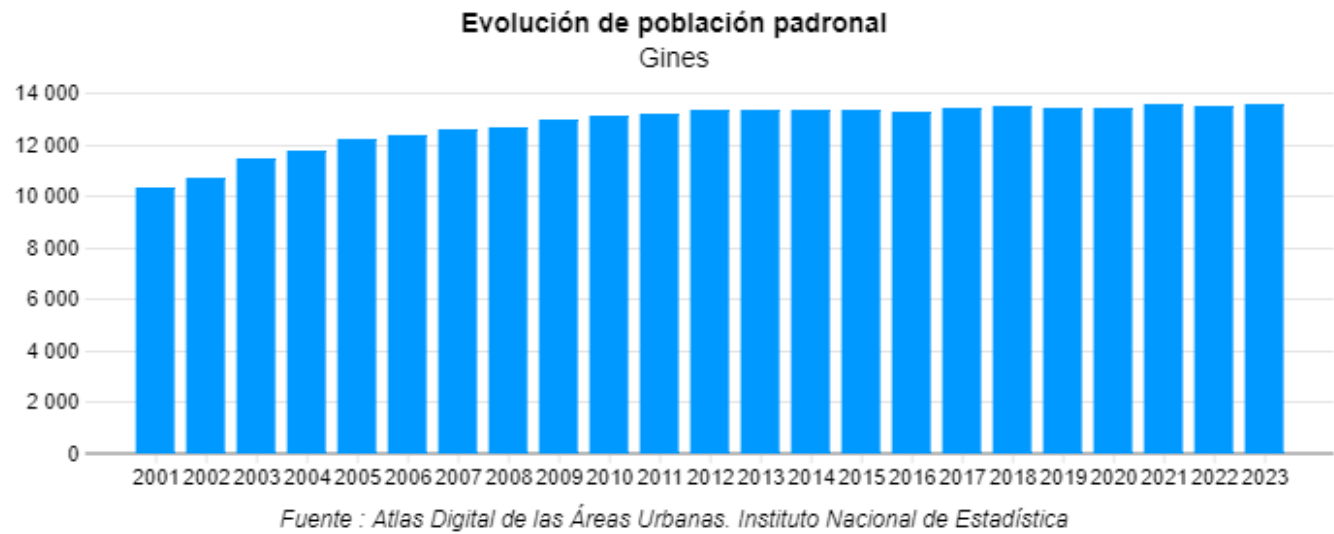
1.3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

POBLACIÓN Y COHESIÓN SOCIAL

El municipio de Gines cuenta con una población de derecho total, según el Padrón Municipal de Habitantes de 2023, de **13.516 habitantes** siendo el reparto de esta población, 6,619 son hombres y 6,897 son mujeres. Siendo su extensión municipal de 2,9 km2, supone una densidad **de 4.661 hab/km2** lo que da una idea del **alto grado de concentración de población** en el término municipal, dado que su entorno inmediato exceptuando Castilleja, está muy por debajo.

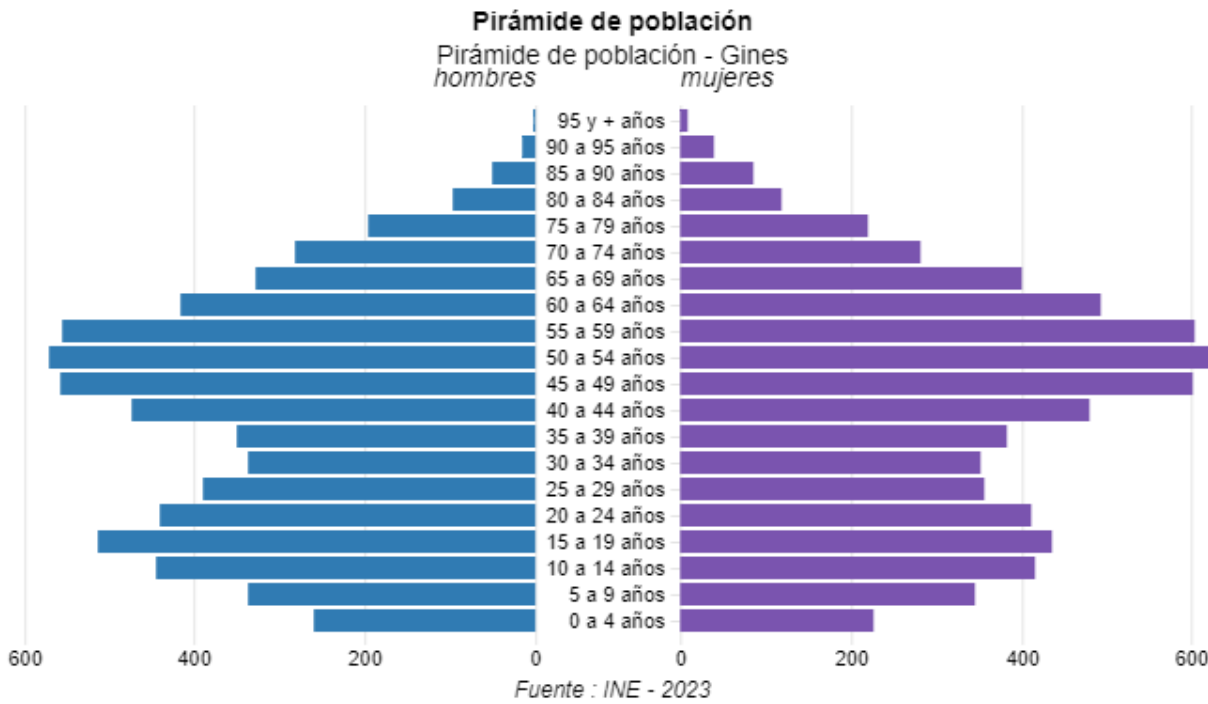
Evolución de la población desde 1900 hasta 2023											
Año	Hombres	Mujeres	Total	Año	Hombres	Mujeres	Total	Año	Hombres	Mujeres	Total
2023	6.600	6.881	13.481	2011	6.503	6.686	13.189	1999	4.597	4.710	9.307
2022	6.651	6.856	13.507	2010	6.455	6.653	13.108	1998	4.459	4.566	9.025
2021	6.665	6.864	13.529	2009	6.369	6.565	12.934	1996	4.251	4.384	8.635
2020	6.618	6.810	13.428	2008	6.228	6.423	12.651	1995	3.942	4.131	8.073
2019	6.605	6.815	13.420	2007	6.205	6.363	12.568	1994	3.781	3.922	7.703
2018	6.625	6.846	13.471	2006	6.089	6.249	12.338	1993	3.473	3.628	7.101
2017	6.558	6.803	13.361	2005	6.003	6.174	12.177	1992	3.292	3.443	6.735
2016	6.504	6.757	13.261	2004	5.809	5.947	11.756	1991	3.116	3.235	6.351
2015	6.558	6.751	13.309	2003	5.628	5.802	11.430	1990	2.932	2.976	5.908
2014	6.548	6.751	13.299	2002	5.273	5.444	10.717	1989	2.662	2.720	5.382
2013	6.566	6.733	13.299	2001	5.057	5.235	10.292	1988	2.516	2.593	5.109
2012	6.578	6.724	13.302	2000	4.880	5.015	9.895	1987	2.374	2.460	4.834

Cifras oficiales de la evolución de población en Gines: INE



ESTRUCTURA POBLACIONAL

En lo que a la estructura poblacional se refiere, los últimos datos del Padrón de 2023 muestran una población masculina levemente inferior, con un 49,3 % de hombres y un 50.750,7% de mujeres (INE, 2023). La edad media de la población es de 41,3 años, con una estructura de la población por edad donde el 22,1% de la población es menor de 20 años, y el 15.7% mayor de 65 años. La variación relativa de la población en los últimos 10 años (2013 – 2023) es positiva con un crecimiento del 4%.



VOLUMEN Y DENSIDAD POBLACIONAL

Densidad de población 2022

Población 2023

Población femenina

Población masculina

Sex ratio 2022

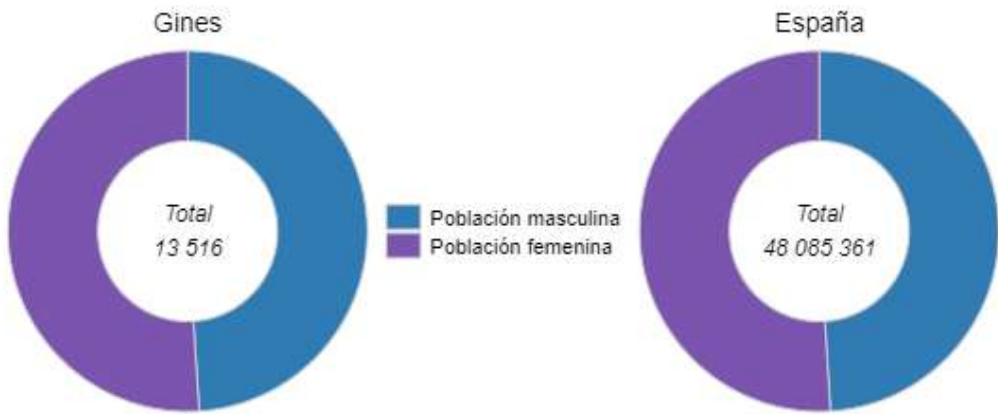
4.661

13.516

6.897

6.619

94,1



DINÁMICA DE POBLACIÓN PADRONAL (2001-2023)

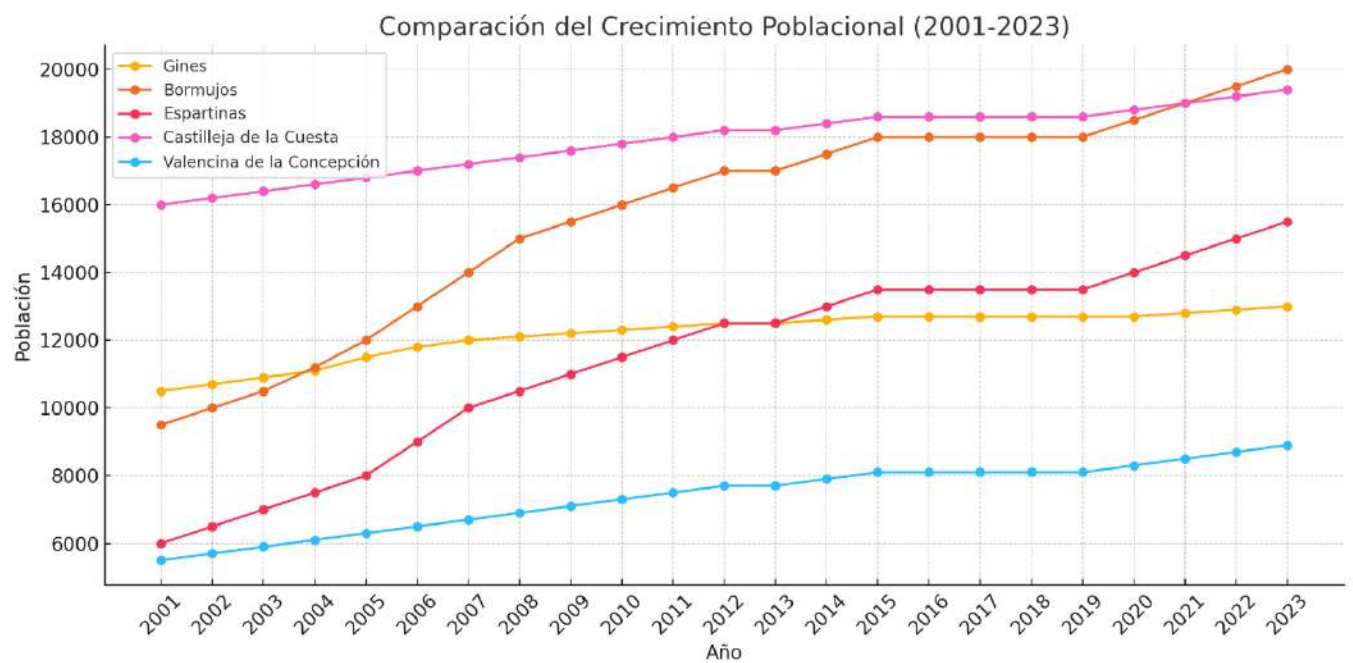
La dinámica de la población padronal en Gines entre 2001 y 2023 muestra un aumento general, con algunas fases de estabilización:

- **2001-2006:** La población creció de manera constante, aumentando de 10,500 a 11,800 habitantes. Este periodo se caracterizó por un crecimiento anual significativo, con aumentos porcentuales anuales superiores al 1.8%.
- **2007-2013:** La población continuó creciendo, pero a un ritmo más lento, alcanzando los 12,500 habitantes en 2013. La variación anual durante estos años fue menor, alrededor del 0.8%.
- **2014-2020:** Durante este periodo, la población se mantuvo prácticamente estable, con ligeras variaciones. La población se mantuvo alrededor de los 12,700 habitantes, reflejando un equilibrio demográfico.
- **2021-2023:** La población volvió a mostrar un incremento, alcanzando los 13,000 habitantes en 2023. Este aumento reciente sugiere una nueva fase de crecimiento, aunque moderado, con variaciones anuales cercanas al 0.8%.

Este comportamiento sugiere que Gines ha experimentado fases de crecimiento rápido seguidas de periodos de estabilidad demográfica. La tendencia reciente indica un ligero repunte en el crecimiento de la población.

COMPARACIÓN CON MUNICIPIOS COLINDANTES

Los municipios de Castilleja de la Cuesta y Valencina de la Concepción, Bormujos y Espartinas junto con Gines han experimentado un crecimiento poblacional, pero Bormujos y Espartinas destacan por su rápido aumento, mientras que Gines, Castilleja de la Cuesta y Valencina de la Concepción muestran tendencias más moderadas y estables. En relación con Gines mantiene un crecimiento moderado y sostenido



INDICADORES DE POBLACIÓN

A través del Atlas Digital de las Áreas urbanas. Ministerio de vivienda y agenda urbana, que toma como fuente la Estadística del Padrón continuo del INE, se recopilan los siguientes indicadores sobre población:

ESTRUCTURA POBLACIONAL POR EDADES

Los indicadores demográficos por edad de Gines para el año 2023 fueron:

Población infantil	25.000
Densidad de población	1.500 Hab/km²
Población total	13.481
Población femenina	6.881
Población masculina	6.600
Población potencialmente activa	8.000
Índice de infancia	18.5%
Población juvenil	3.000
Índice de juventud	22.2%
Población mayor de 65 años	2.500
Índice de envejecimiento	27.8%
Población de 4ª edad	500
Índice de senectud	5.9%
Índice de dependencia infantil	22.5%
Índice de dependencia de mayores	31.3%
Índice de dependencia total	53.8%
Edad media de la población	42.5 años

Estructura de edades

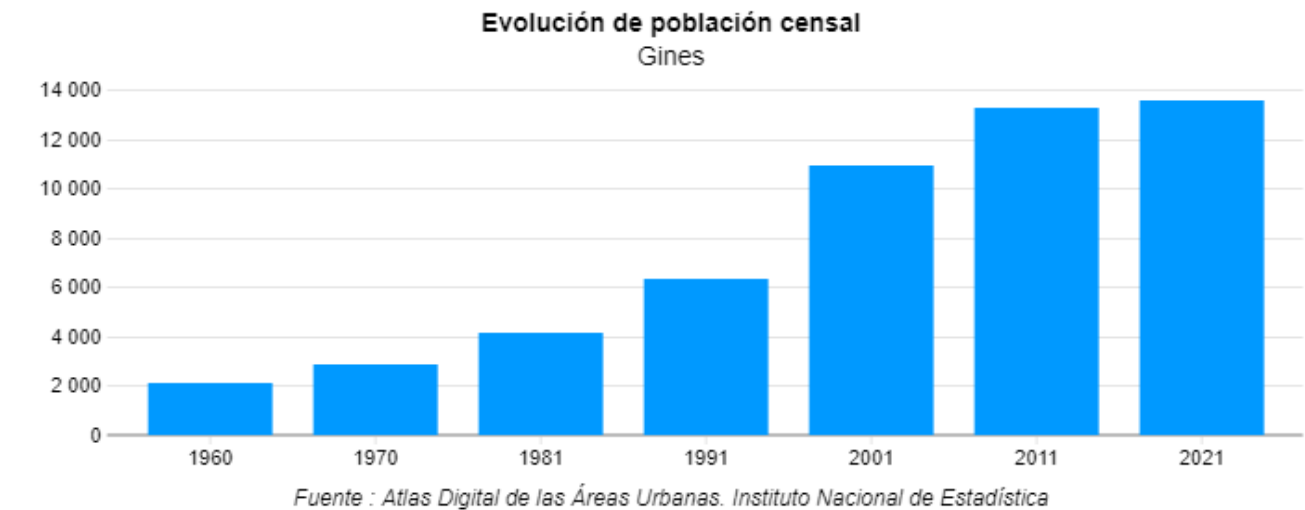
Indicadores	2013	2023	
Índice de infancia (%)	19,7	15	▼
Índice de envejecimiento (%)	10,7	15,7	▲
Índice de senectud (%)	11	9,5	▼
Edad media de la población	37,2	41,4	▲

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística - 2013

VARIACIONES CENSALES DE POBLACIÓN

A través de porcentaje de variación de la población censada entre 2021 y 1960 podemos identificar como se ha dado la población censal

Variación censal de población 1960-1970	34,63%
Variación censal de población 1970-1981	43,70%
Variación censal de población 1981-1991	54,26%
Variación censal de población 1991-2001	71,91%
Variación censal de población 2001-2011	21,40%
Variación censal de población 2011-2021	2,38%



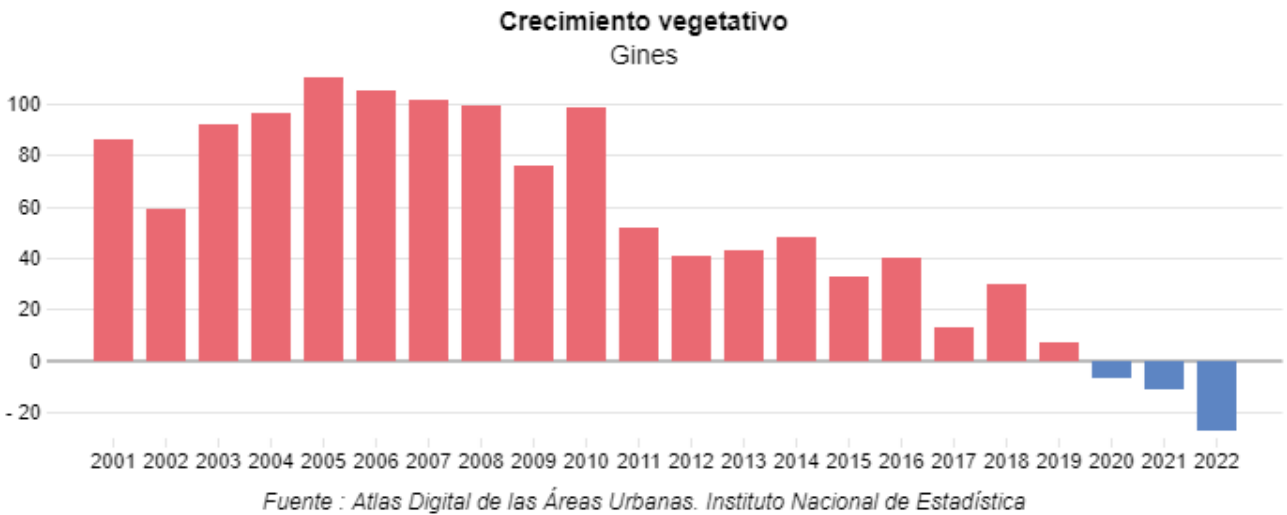
Como indicar en cuestión a datos censales es importante conocer el Índice autoctonía municipal, el cual refleja la proporción de población que reside en el mismo municipio en el que nació.

Índice autoctonía municipal	14,8%
-----------------------------	-------

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

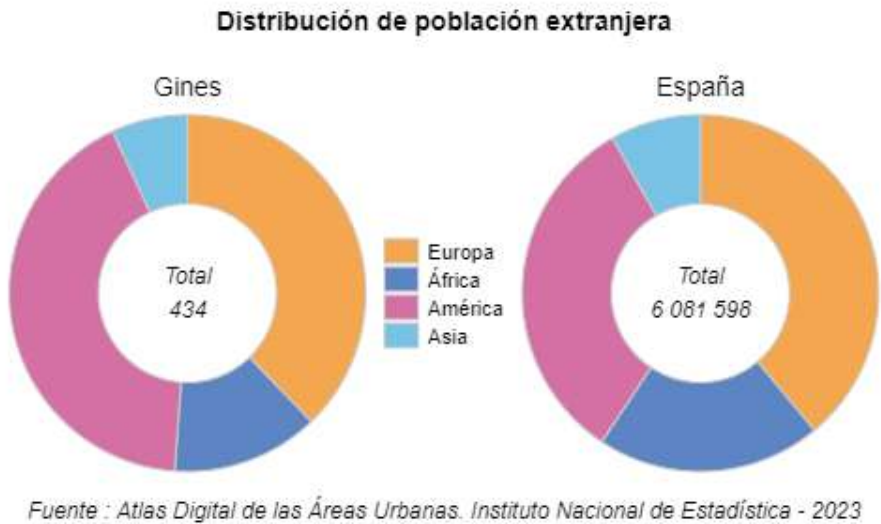
En el presente apartado los indicadores se calculan para el periodo referencia entre 2021 y 2001. Considerando importante señalar la Tasa bruta pues nos identifica el Número de nacimientos / defunciones por 1.000 habitantes, así como el Crecimiento vegetativo, que define la diferencia entre los nacimientos y defunciones de un mismo año.

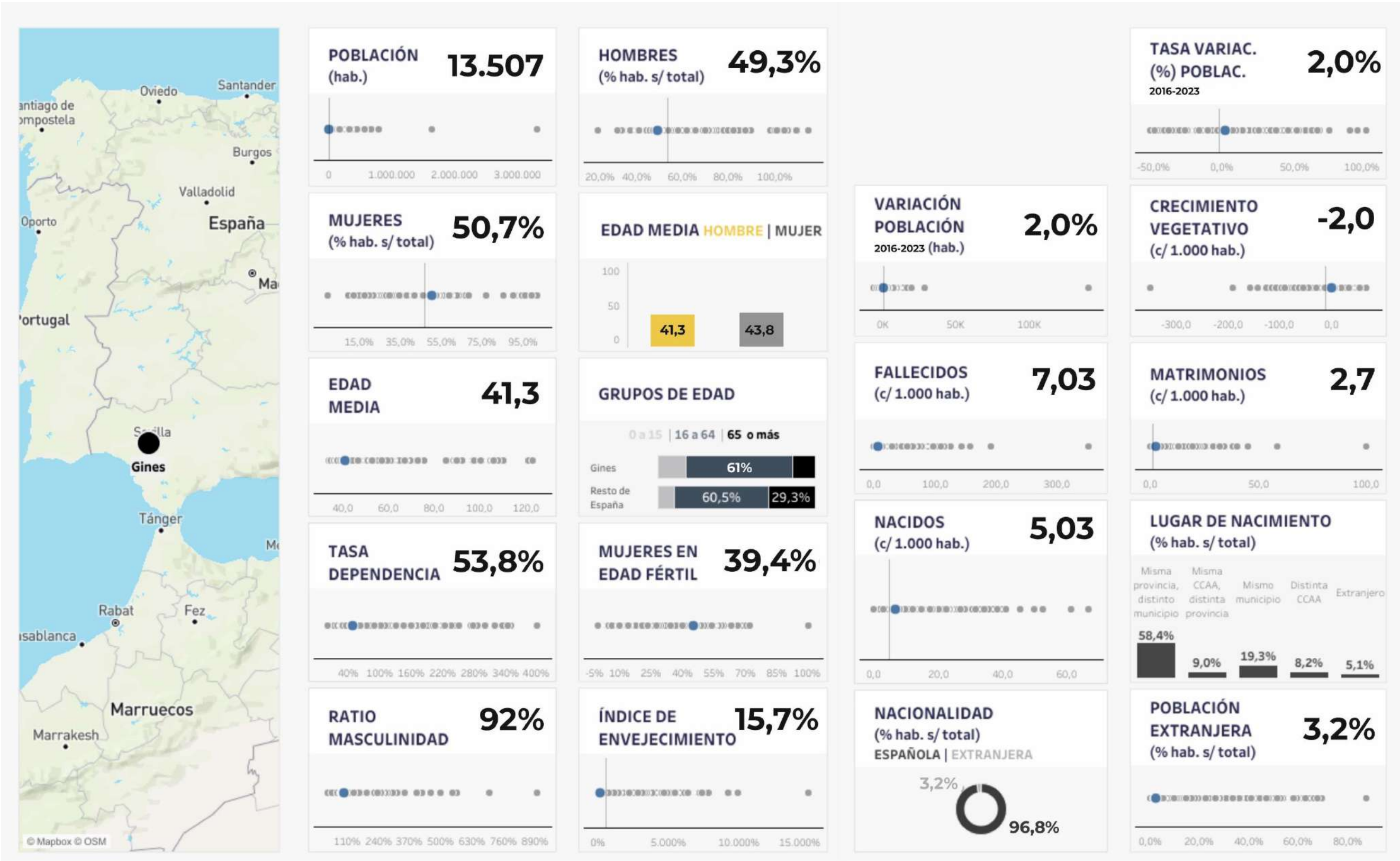
Nacimientos 2022	68
Tasa Bruta de Natalidad 2022	5,03 / 1000 Hab
Defunciones 2022	95
Tasa Bruta de Mortalidad 2022	7,03 / 1000 Hab
Crecimiento vegetativo 2022	-2,00
Crecimiento vegetativo acumulado (2001-2022)	1125



POBLACIÓN EXTRANJERA

Extranjeros 2023	434
- Europa	164
- África	58
- América	182
- Asia	30
% Extranjeros 2023	3,2%
- % Extranjeros procedentes de Europa	1,2%
- % Extranjeros procedentes de África	0,4%
- % Extranjeros procedentes de América	1,3%
- % Extranjeros procedentes de Asia	0,2%





Fuente: Sistema Integrado de datos municipales. Ministerio de la Transición Ecológica y el reto demográfico

DIAGNÓSTICO PREVIO RELATIVO A DEMOGRÁFICO

Tras recabar los datos referentes a la población del municipio, el diagnóstico poblacional se podría resumir en los siguientes puntos:

- **Alta Densidad Urbana:** Gines presenta una densidad poblacional alta, lo que puede influir en la planificación y provisión de servicios urbanos.

La densidad de población en Gines es de 4,661 habitantes por km². Esta alta densidad implica un entorno urbano compacto y puede llevar a desafíos relacionados con la infraestructura, los servicios públicos y la calidad de vida. La concentración de la población requiere una planificación cuidadosa para evitar problemas como el hacinamiento, la congestión del tráfico y la presión sobre los recursos naturales y servicios municipales.

- **Estructura Poblacional Equilibrada:** La población está bien distribuida por género y muestra una edad media relativamente joven.

La población está casi igualmente distribuida entre hombres (49.3%) y mujeres (50.7%), con una edad media de 41.3 años. Este equilibrio de género y una edad media relativamente joven sugieren una comunidad con una base demográfica estable y potencial para el crecimiento futuro. La proporción significativa de jóvenes (22.1% menores de 20 años) puede indicar una demanda futura de servicios educativos y de recreación, mientras que la proporción de mayores (15.7% mayores de 65 años) subraya la necesidad de servicios de salud y asistencia social.

- **Crecimiento Moderado:** Aunque ha habido fluctuaciones, la tendencia de crecimiento ha sido moderada en los últimos años.

La evolución de la población ha mostrado un crecimiento continuo pero moderado. De 2001 a 2006, hubo un crecimiento significativo, pero desde 2007 a 2020, el crecimiento fue más lento, con periodos de estabilidad. Desde 2021, ha habido un repunte moderado en el crecimiento. Esta tendencia indica que, aunque hay un incremento de la población, no es lo suficientemente rápido como para desbordar los recursos, permitiendo a la administración local planificar con anticipación.

- **Diversidad:** La proporción de población extranjera es baja pero presente, principalmente de Europa y América.

La población extranjera representa el 3.2% del total, con la mayor parte proveniente de Europa (1.2%) y América (1.3%). La diversidad étnica y cultural puede enriquecer la vida comunitaria y contribuir al desarrollo económico. No obstante, también plantea retos en términos de integración y provisión de servicios adecuados a una población diversa. La baja proporción de extranjeros sugiere que, por ahora, estos desafíos son manejables.

- **Alta Dependencia:** Con un índice de dependencia total del 53.8%, hay una considerable carga sobre la población activa.

El índice de dependencia total es del 53.8%, con un 22.5% de dependencia infantil y un 31.3% de dependencia de mayores. Esto significa que más de la mitad de la población depende económicamente de la población activa (aquellos entre 20 y 65 años). Un alto índice de dependencia puede ejercer presión sobre los trabajadores activos y los sistemas de apoyo social, lo que subraya la necesidad de políticas que fortalezcan la economía local y apoyen a las familias y los ancianos.

- **Estabilidad Residencial:** Un bajo índice de autoctonía indica una población con cierta movilidad, aunque una parte significativa reside en su lugar de nacimiento.

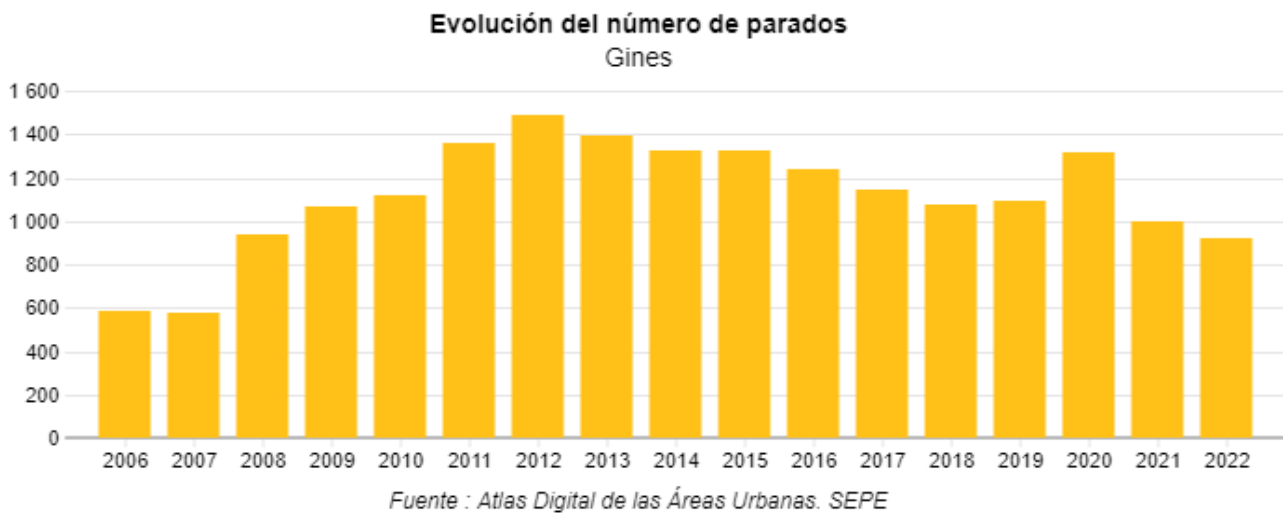
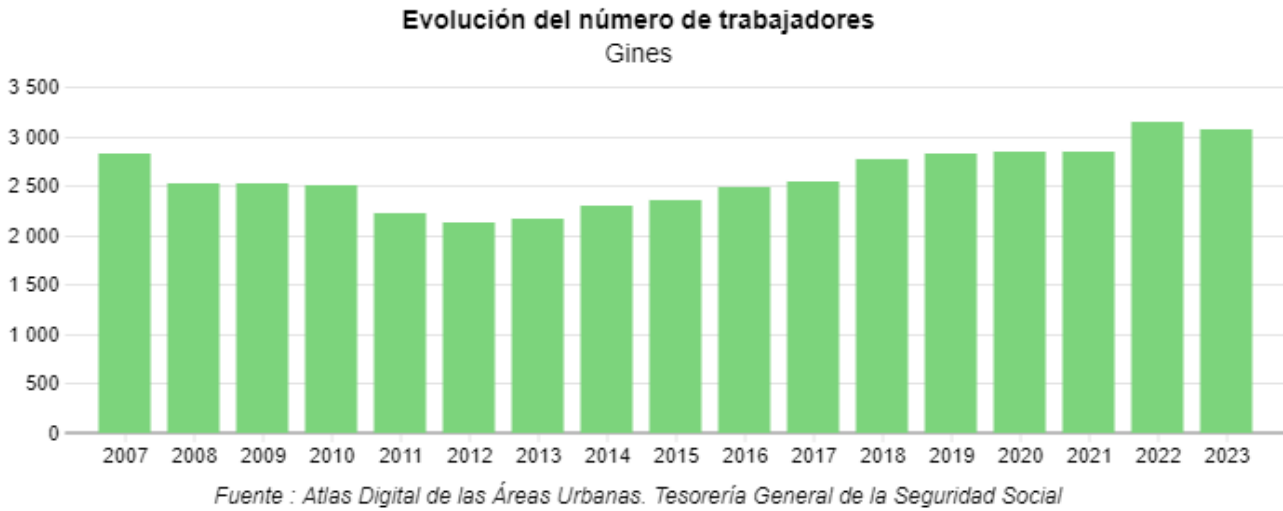
El índice de autoctonía municipal es del 14.8%, indicando que una parte significativa de la población nació y reside en Gines. Esto sugiere un cierto grado de estabilidad residencial, pero también que hay movilidad dentro del municipio. La estabilidad residencial puede fomentar una mayor cohesión social y participación comunitaria, mientras que la movilidad puede indicar oportunidades laborales y educativas fuera del municipio.



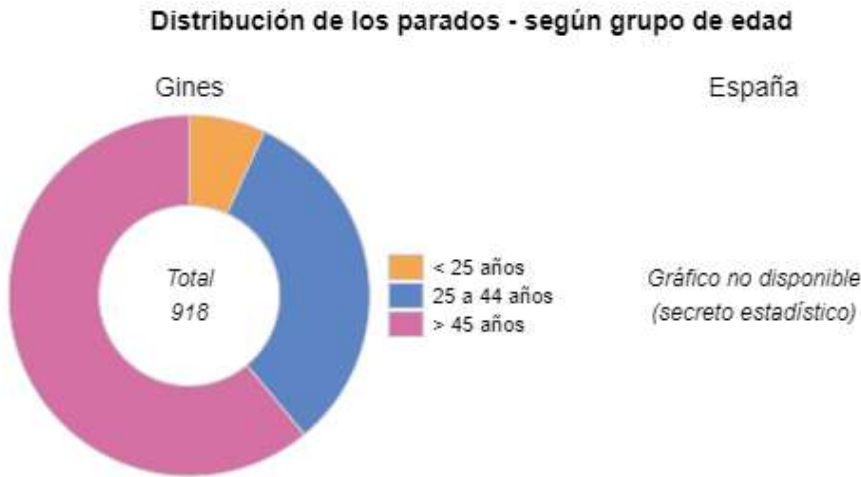
1.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA. EMPLEO Y SECTORES

ESTRUCTURA ECONÓMICA Y EMPLEO

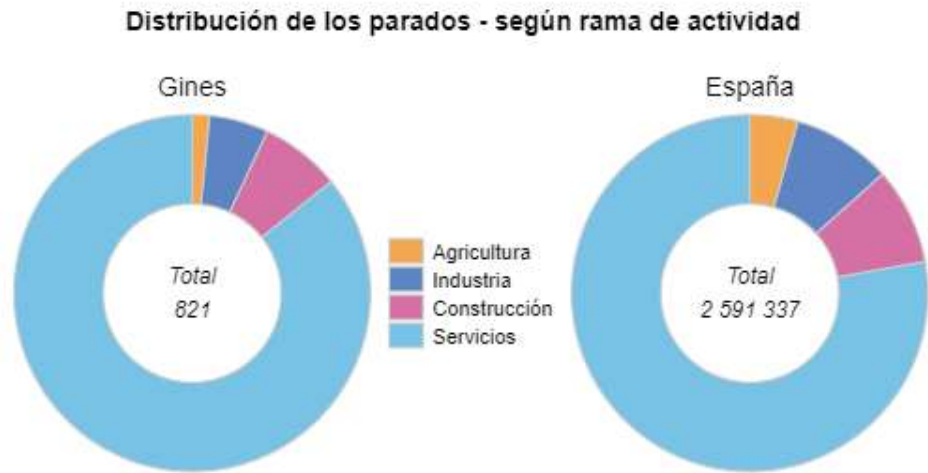
La estructura productiva de Gines se caracteriza por un predominio del sector servicios, con 5.219 trabajadores en 2023, seguido por los sectores de industria, construcción y agricultura. El paro ha sido un desafío, con 1.515 desempleados en 2022, distribuidos principalmente en los sectores de servicios, industria y construcción.



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social - 2023

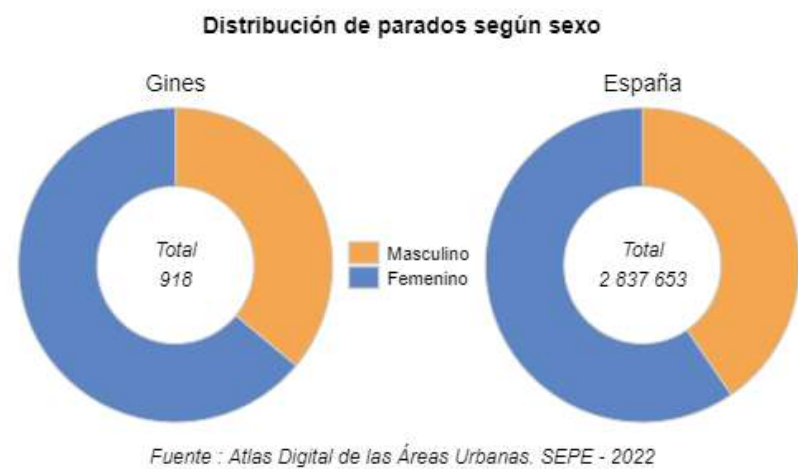


Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE - 2022



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE - 2022

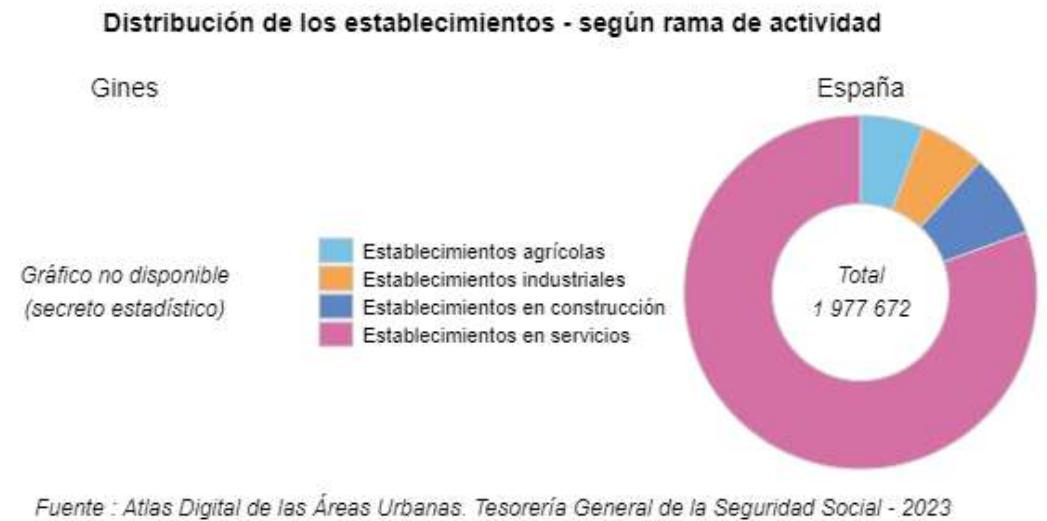
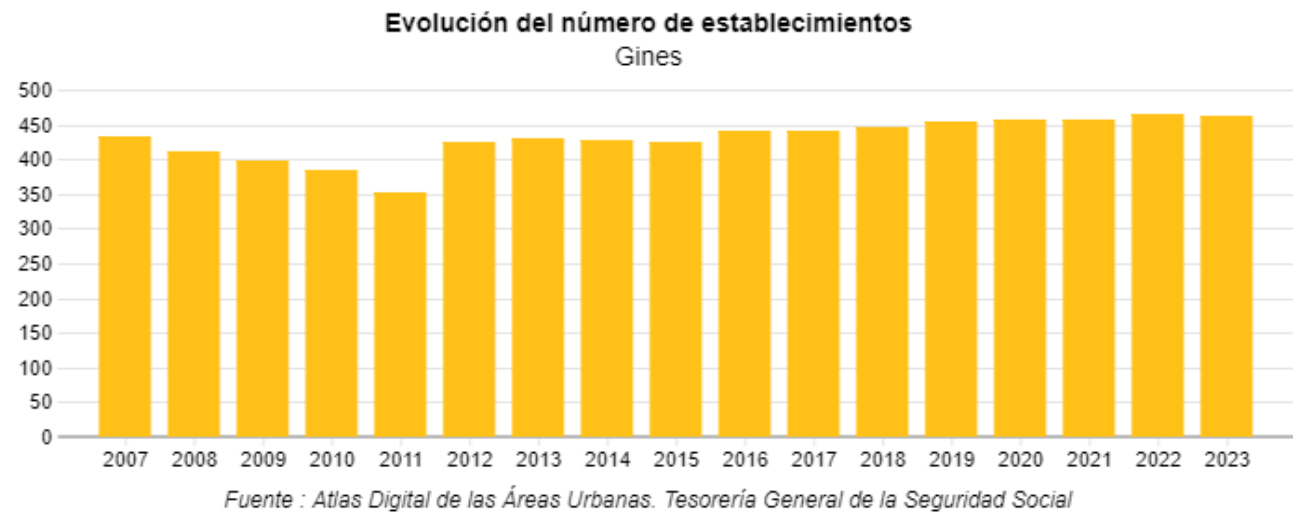




ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPALES

Las principales actividades económicas están en el sector servicios, lo que refleja la tendencia general en muchas áreas urbanas de España. Las industrias y los servicios relacionados con la construcción también juegan un papel importante en la economía local.

El número de establecimientos ha mostrado un crecimiento sostenido, con un total de 463 establecimientos en 2023.



Por tanto, Gines es un municipio con una economía dominada por el sector servicios tanto en términos de empleo como de empresas. Aunque tiene una cantidad considerable de afiliados a la Seguridad Social, también enfrenta un notable desafío en términos de desempleo, especialmente en el sector servicios. Las rentas y las pensiones son relativamente modestas, reflejando una economía que podría beneficiarse de una mayor diversificación y estabilidad en el empleo.



Afiliados a la Seguridad Social

Gines tiene un total de 2.990 afiliados a la Seguridad Social, con una tasa de afiliación de 311,6 afiliados por cada 1.000 habitantes en edad activa (16-67 años).



La mayoría de los afiliados (65,3%) pertenecen al Régimen General, mientras que el 30,3% son autónomos.

Desempleo

Gines cuenta con un total de 999 parados, con una tasa de desempleo de 104,1 parados por cada 1.000 habitantes en edad activa.

El sector servicios es el más afectado por el desempleo, representando el 74% del total de parados.

Contratos de Trabajo

En el último período, se realizaron un total de 442 contratos, con una alta predominancia de contratos temporales (88.9%) frente a los indefinidos (11,1%).



Rentas

La renta bruta media por persona es de 15.150 euros, mientras que la renta neta media es de 12,421 euros por persona y 37.702 euros por hogar.

La distribución de ingresos muestra que los salarios representan el 66.5% de los ingresos totales, seguido de las pensiones con un 17.2%.

Pensiones Contributivas

Hay un total de 2.034 pensiones contributivas, con una pensión media de 1,195 euros mensuales.

Empresas

Gines cuenta con 964 empresas registradas, con una mayoría en el sector de servicios (55.1%) y comercio, transporte y hostelería (32.1%).

COMPARATIVA PROVINCIAL

En comparativa con la provincia, el municipio de Gines destaca entre los 10 primeros respecto a Renta Neta media por hogar, Renta bruta media por persona y Pensión Contributiva media



1.5. DESCRIPCIÓN AMBIENTAL

CLIMATOLOGÍA

Gines se localiza en la zona en donde se da el clima mediterráneo típico, y clasificado según su ubicación como Csa por la clasificación climática de Köppen5. Esta tipología climática se caracteriza por veranos secos y calurosos, con temperaturas medias por encima de los 22 °C, y por unos inviernos suaves y lluviosos. Por otro lado, y según la zonificación que hace la Junta de Andalucía, Gines se encontraría dentro de la zona bioclimática correspondiente al Valle del Guadalquivir, a través del cual penetra la influencia húmeda atlántica.

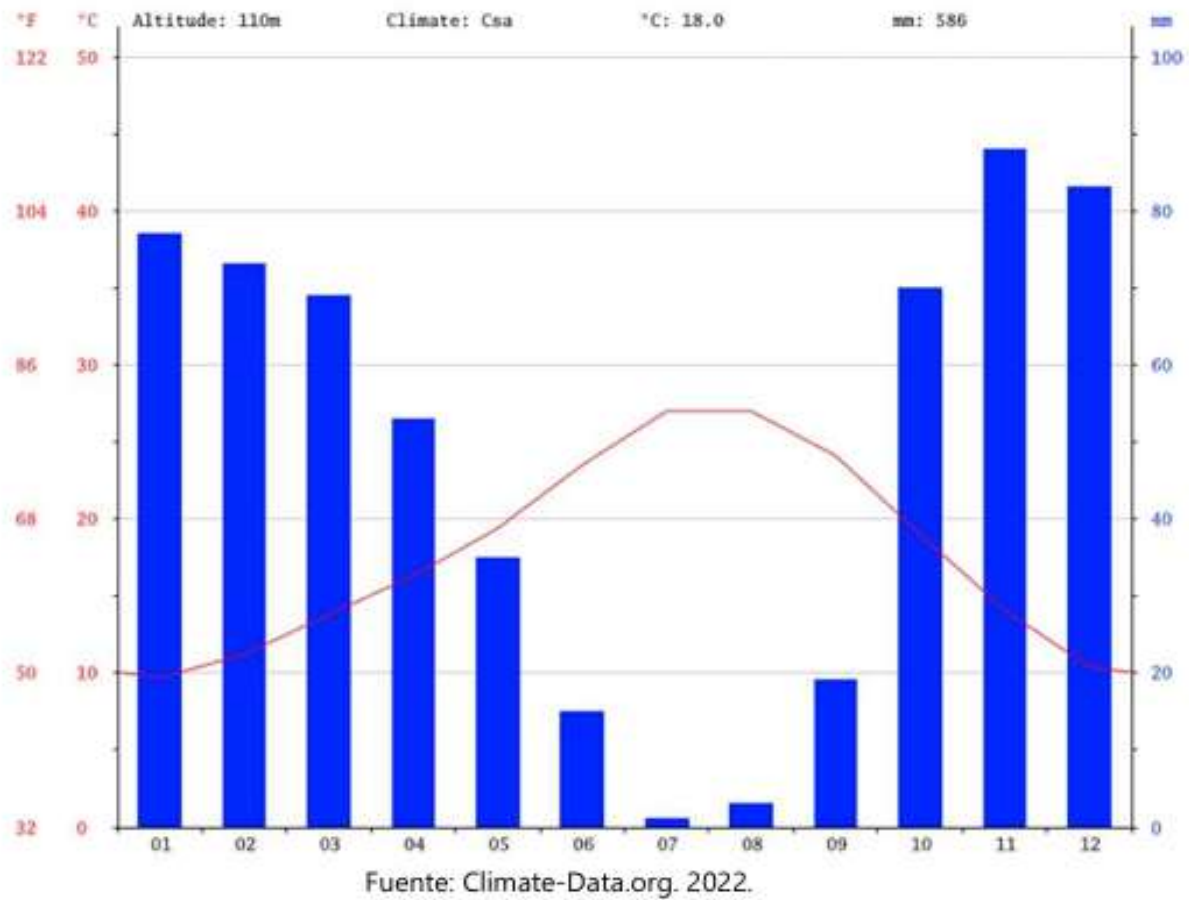
Las características generales de este tipo de clima se observan en la tabla siguiente:

VARIABLE CLIMÁTICA	VALOR MEDIO
Temperatura media anual	18º C.
Temperatura media mes más frío	10-11º C.
Temperatura media mes más cálido	26,5-27º C.
Duración media del período de heladas (según criterio de L. Emberger)	3 meses
ETP media anual	1.025 mm.
Precipitación media anual	550-650 mm.
Déficit medio anual	650 mm.
Duración media del período seco	5-6 meses
Precipitación de invierno	39-44 %
Precipitación de primavera	27-33 %
Precipitación de otoño	26-32 %
Fuente: Mapa de Cultivos y Aprovechamientos.	

Estos valores definen, desde el punto de vista de la ecología de los cultivos (J. Papadakis), un tipo de invierno Citrus y verano tipo Algodón más cálido, al igual que en el resto de la provincia. Por lo que se refiere al régimen de humedad, el balance de agua entre la precipitación media de la zona y las necesidades potenciales hídricas de la vegetación define un régimen típicamente Mediterráneo, con carácter seco. En estas condiciones pueden cultivarse en secano, cereales de invierno (trigo, cebada, avena,...), olivo, vid, higuera,... y en regadío, algodón, cítricos, frutales y hortalizas tempranas y tardías.

Particularizando para el caso concreto que nos ocupa, en Gines se registran unas temperaturas medias anuales de 18 °C, con una precipitación media de 586 mm anuales. Como se muestra en el climograma

que se presenta a continuación, Gines presenta sus valores mínimos medios de temperaturas anuales en diciembre-enero, y los valores máximos en julio-agosto, unos valores típicos de esta zona geográfica. Por otro lado, en relación a las precipitaciones, en Gines durante los meses de noviembre-diciembre es cuando se registran las mayores precipitaciones, mientras que en los meses estivales de julio-agosto las precipitaciones son casi inexistentes.



GEOLOGÍA

Desde el punto de vista geológico, Gines se encuentra dentro de la unidad geológica correspondiente a la depresión del Guadalquivir, formado por rocas sedimentarias en su conjunto.

El término municipal en estudio aparece un tipo de sustrato que ocupa por completo el ámbito de estudio y está formado por limos arenosos amarillos del Geoceno Mioceno Superior- Andaluciense.

En lo referente a su historia geológica, tras la orogenia Hercínica y la subsiguiente emersión de los materiales paleozoicos, se produce una extensa laguna estratigráfica hasta los sedimentos de la gran transgresión miocena. Corresponden a este periodo los sedimentos de fondos profundos representados por las margas del Tortoniense-Andaluciense. Luego se inicia la regresión andaluciense, a cuyos comienzos corresponde la zona de alternancia de arenas y margas, y a su estadio final los limos amarillos y calcarenitas. En el Plioceno Inferior se produce una transgresión, que en la zona de Carmona está representada por la formación de margas verdes, pero en la zona de estudio no se han encontrado; el motivo probable sería que ha sido erosionadas o recubiertas por los limos cuaternarios.

Durante el Plioceno y el Pleistoceno Inferior los sedimentos anteriores son arrasados y peniplanizados. A continuación, tienen lugar los depósitos de limos rojos y de formaciones tobáceo margosas en zonas lagunares mal drenadas a causa de un sustrato poco permeable. Con posterioridad tiene lugar el encajamiento de la red fluvial y la formación de diferentes niveles de terrazas.

GEOMORFOLOGÍA

La comarca del Aljarafe presenta un relieve de suaves pendientes, sobre un escarpe en la margen derecha del Guadalquivir. La altitud está comprendida entre los 100 m y los 185 m. El municipio presenta una pendiente en dirección suroeste-noreste ascendente con una diferencia de cotas en torno a los cuarenta metros, encontrándose el punto más bajo en el límite con el término municipal de Espartinas en la zona denominada Los Cañaverales, es decir, en la zona suroeste del término municipal de Gines. El mapa topográfico (H-984) advierte unas curvas de nivel entre 94.5 y 134 metros, tal y como se observa en planos adjuntos. En los terrenos están representados dos edades geológicas: terciaria y cuaternaria. La formación terciaria perteneciente al Mioceno, bien diferenciada en dos tramos: el de margas y el de arenas. Por el contrario, los terrenos cuaternarios son depósitos que han ido rellenando el antiguo valle de los ríos, dando lugar a las vegas. Integran sedimentos diluviales arenoarcillosos, variando mucho la proporción de arena de unos puntos a otros y llegando a veces a presentarse prácticamente sola. En el aluvial predomina la arcilla como elemento principal, con aspecto de un barro gris oscuro. La separación exacta de estos dos terrenos ofrece dificultad debido a las labores de cultivo realizada en la capa de tierra vegetal.

LITOLOGÍA

Se observa una alternancia de margas amarronadas y arenas, sin una discordancia visible. También encontramos los limos amarillentos, que marcan la última fase, regresiva, del Andaluciense. Su potencia máxima observable es de unos cuarenta metros, aunque en general resulta difícil de ver en su totalidad, ya que las partes altas se encuentran en general erosionadas y coluvionadas, siendo además muy frecuente la presencia de tubos de anélidos y raíces de plantas, lo que junto con la presencia de cantidades importantes de restos de gasterópodos pulmonados actuales nos indica la gran removilización que han sufrido y sufren estos limos. Por otro lado, hay que considerar la presencia de gran cantidad de suelos rojos y de zonas lagunares con depósitos margoso-tobáceos que dificultan la observación.

En cuanto a las arenas que encontramos, son extraordinariamente finas, además de limos arenosos de color amarillo claro, que en ocasiones pasa al amarillo azafranado o inclusive al rojo. Es posible que estas formaciones últimas no sean singenéticas al depósito, sino rubefacciones locales, posteriores a la emersión de estos sedimentos.

En ocasiones, no con frecuencia, se presentan las arenas: limpias, desmoronándose con facilidad, o bien estas arenas están algo cementadas. También aparecen nódulos calizos de fractura astillosa y zonas de coloración blanquecinas, aunque al igual que en las coloraciones ferruginosas, puede que se deba a fenómenos calcimórficos posteriores a la emersión.

EDAFOLOGÍA

El suelo está desarrollado sobre las arenas y limos del tramo intermedio del Mioceno Tortoniense y al tener un alto contenido en caliza no es rojo como los del resto del Aljarafe. Esas margas arenolimosas dan lugar a un material originario que aunque aumenta el contenido de arcilla al atemperarse, siguen teniendo un predominio del limo, de modo que el material originario es areno-limoso con algo de

arcilla.

En general son Alfisol, Xeralfs y Haploxeralfs Tipic, con un relieve normal, y una posición fisiográfica de meseta. La topografía del terreno circundante es más baja y la pendiente es ligera por estar comprendida entre el 3 y el 10%. La altitud es de unos 100 m.

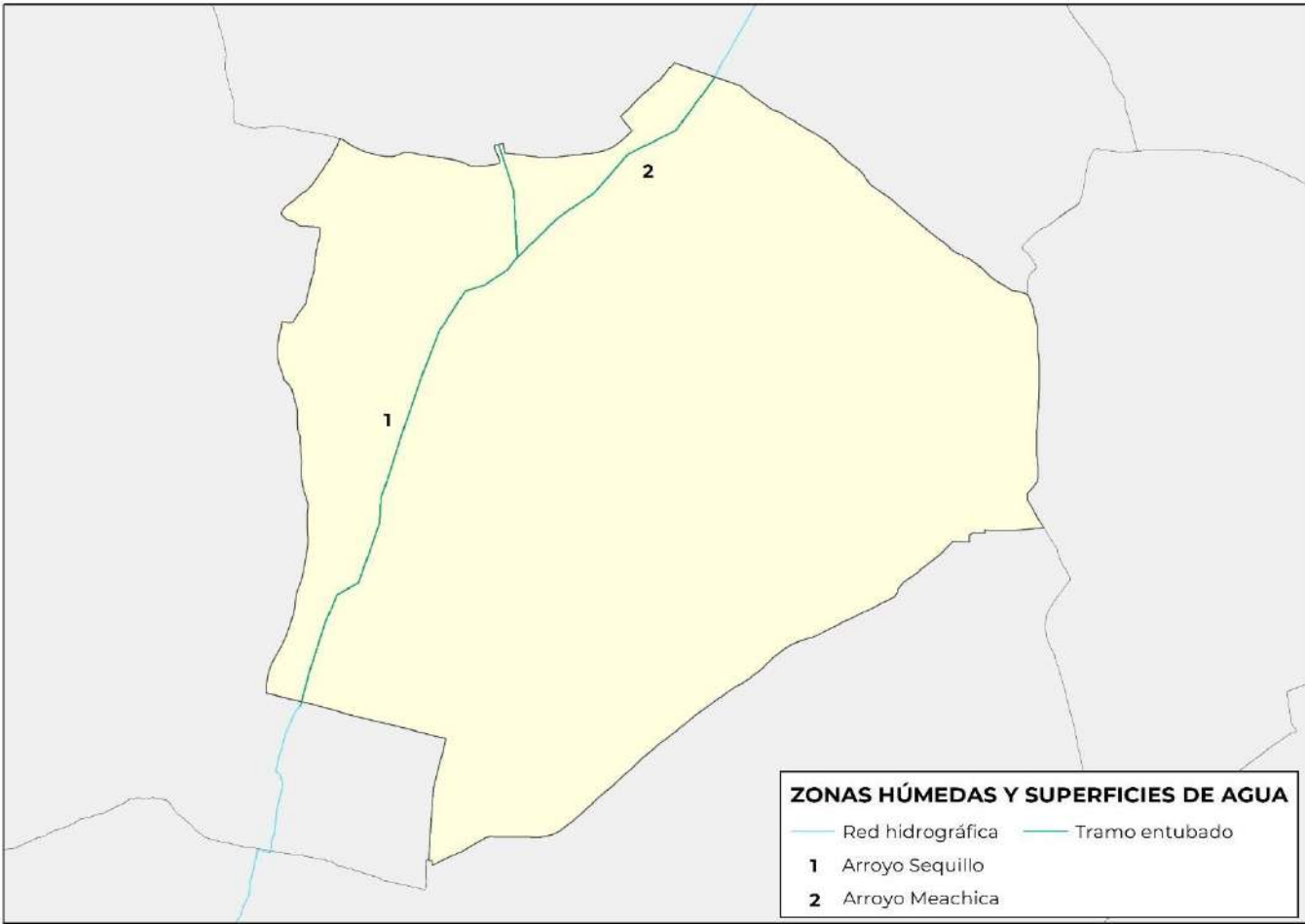
Actualmente no existe vegetación natural, entendiéndose como vegetación natural el matorral de tarajes y otras matas de la flora arenícola, además de escasa vegetación herbácea. Se trata de un suelo cultivado desarrollado sobre un sustrato de limos arenosos. La influencia humana ha sido fuerte porque es suelo cultivado de antiguo con muy diversos cultivos, y la vocación del mismo es que siga manteniéndose así.

SISTEMA HIDROLÓGICO

Con respecto a la hidrología, el término municipal en su conjunto es atravesado por el Arroyo Meachica, en cual se encuentra únicamente al aire libre en el área de “El Cortijuelo”, permaneciendo el resto de su cauce encauzado y entubado. Dicho arroyo vierte el agua de escorrentía proveniente del municipio de Valencina de la Concepción sobre El Arroyo Sequillo, el cual cruza de norte a sur Gines y vierte sus aguas sobre el Arroyo Riopudío, que cruza municipios aledaños como Espartinas. El Arroyo Sequillo se encuentra encauzado para evitar inundaciones en las zonas más bajas del municipio y, en la actualidad, supone la vía de transporte de las aguas residuales de Gines.

En cuanto a la hidrogeología, el municipio se encuentra en el acuífero detrítico Almonte Marismas y Aljarafe sevillano (Unidad Hidrogeológica 05.51 y 05.50), resultando su mayor grado de infiltración la escorrentía de agua pluvial sobre los terrenos de arenas. La red subterránea de Gines se encuentra totalmente sobreexplotada, estando prohibida la excavación de nuevos pozos. Además, la alta densidad de población en este tipo de municipios exige unos niveles altos de calidad de dichas aguas para el consumo, resultando preocupante la alta vulnerabilidad que presenta esta zona debido a las actividades humanas y a la existencia de materiales permeables.





FLORA

Forma parte del piso mediterráneo en la Serie termomediterránea bético-algarviense seco subhúmedo-húmeda basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Smilax mauritanica* *Quercus rotundifoliae* sigmetum), en base a lo dispuesto en las series de vegetación de España según Rivas Martínez.

Las series termomediterráneas de la carrasca corresponden en su etapa madura o clímax a una serie de bosques densos de talla elevada en los que el árbol dominante es la encina (*Quercus rotundifolia*), pero con la que pueden competir, sobre todo en los suelos más livianos, otros árboles termófilos como el algarrobo (*Ceratonia siliqua*), el acebuche (*Olea europaea* subsp. *Sylvestris*) o incluso la coscoja arborescente (*Quercus coccifera*).

En lo que respecta a la vegetación natural, está conformada por 3 tipologías.

- Bosque mediterráneo:

Representan la cabeza de serie o clímax de esta biogeocenosis tienen como árbol dominante la carrasca (*Quercus rotundifolia*), pero albergan un buen número de acebuches (*Olea europaea* subsp. *Sylvestris*), así como en biótopos rupestres algarrobos (*Ceratonia siliqua*) o en ciertas depresiones y umbrías frescas quejigos africanos híbridos (*Quercus x marianica*). De estas etapas maduras restan

pocos vestigios, ya que el alto valor agrícola de los suelos ha supuesto casi su total desaparición. Las especies arbóreas indicadoras de esta etapa de regresión son:

- *Quercus rotundifolia*
- *Smilax mauritanica*
- *Olea sylvestris*
- *Chamaerops humilis*

- Arbustos y pastizales:

El extracto arbustivo está compuesto por las siguientes especies, siendo éstas las más abundantes, las cuales aparecen con gran densidad:

- Matorral denso:

- *Asparagus albus*
- *Rhamnus oleoides*
- *Quercus coccifera*
- *Aristolochia baetica*
- Matorral degradado
- *Coridothymus capitatus*
- *Teucrium lusitanicum*
- *Phlomis purpurea*
- *Micromeria latifolia*

- Pastizales:

- *Brachypodium ramosum*
- *Hyparrhenia pubescens*
- *Brachypodium distachyon*

- Vegetación herbácea no cultivada

Está compuesta por un elevado conjunto de “malas hierbas” que tapizan los cultivos (olivares, herbáceos, cítricos,...) en los inviernos y primaveras favorables. Éstas aparecen predominantemente en bordes de caminos y linderos. Entre ellas destacan por su presencia las siguientes: caléndula (*Calendula arvensis*), viborera (*Echium plantagineum*), borago (*Borago officinalis*), cerraja (*Sonchus oleraceus*), malva (*Lavatera cretica*),...etc.

Ninguna de las especies encontradas en la zona de estudio y entorno cercano está protegida, según lo dispuesto en la Ley de flora. Los cultivos agrícolas predominantes en la zona de estudio son el olivar, principalmente de verdeo, y el viñedo.



FAUNA

Las comunidades faunísticas de un territorio se hallan íntimamente ligadas a los usos y aprovechamientos que el hombre ejerce sobre el mismo. La presión antrópica en nuestro entorno ha convertido los amplios espacios verdes naturales existentes en suelo agrícola destinado principalmente a olivar y herbáceos. En la descripción de la fauna existente en el municipio en cuestión se enumeran las especies características asociadas a los hábitats que frecuentan y que se encuentran en las proximidades del área de estudio. Se han seleccionado los hábitats que recogen la variabilidad existente en la zona, relacionados con las unidades que encontramos en el municipio estudiado de modo que resulte representativa.

1) Núcleo urbano: Gines.

Las especies presentes en las zonas urbanizadas son aquellas habituadas o ligadas a la presencia humana, mostrando en general una escasa diversidad. Podemos citar el avión común (*Delichon urbica*), el vencejo (*Apus apus*) y el gorrión común (*Passer domesticus*) entre las aves más comunes. Entre los reptiles, destaca la lagartija colilarga (*Psammotromus algirus*) y en los mamíferos el ratón (*Mus musculus*) y la rata (*Rattus sp.*).

2) Cultivos agrícolas.

Medio asociado a la explotación agrícola del cultivo, que conlleva la práctica ausencia de vegetación natural la cual es combatida con labores manuales o herbicidas. En estas condiciones, las especies presentes son aquellas tolerantes a la presencia humana y a los sucesivos ciclos que presenta la actividad agrícola.

Como fauna asociada al olivar y otros cultivos leñosos podemos encontrarnos especies que utilizan el tronco hueco de estos árboles y que se han adaptado bien al ecosistema artificial ocupando dichos refugios, tales como: mochuelo (*Athene noctua*), gineta (*Genetta genetta*), carbonero común (*Parus major*), rata campestre (*Rattus rattus*) y comadreja (*Mustela nivalis*),...etc.

De forma general, la avifauna utiliza estos espacios como área de alimentación y refugio, al mismo tiempo que las emplea como zona de reproducción. Esto se debe principalmente a que es el único ecosistema existente en la zona. Entre las aves granívoras podemos citar los gorriones (*Passer domesticus*), jilgueros (*Carduelis carduelis*), verdecillos (*Serinus serinus*), verdeón común (*Carduelis chloris*), mirlo común (*Turdus merula*), perdices (*Alectoris rufa*) y golondrinas (*Hirundo rustica*).

De entre los mamíferos, son los micromamíferos los mejor representados, principalmente conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y topillos (*Talpa occidentalis*). La liebre (*Lepus capensis*) está también presente. Entre las rapaces diurnas, destacan los cernícalos (*Falco tinnunculus*) y el Busardo ratornero (*Buteo buteo*). Entre los reptiles a destacar se encuentran la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*), y lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).

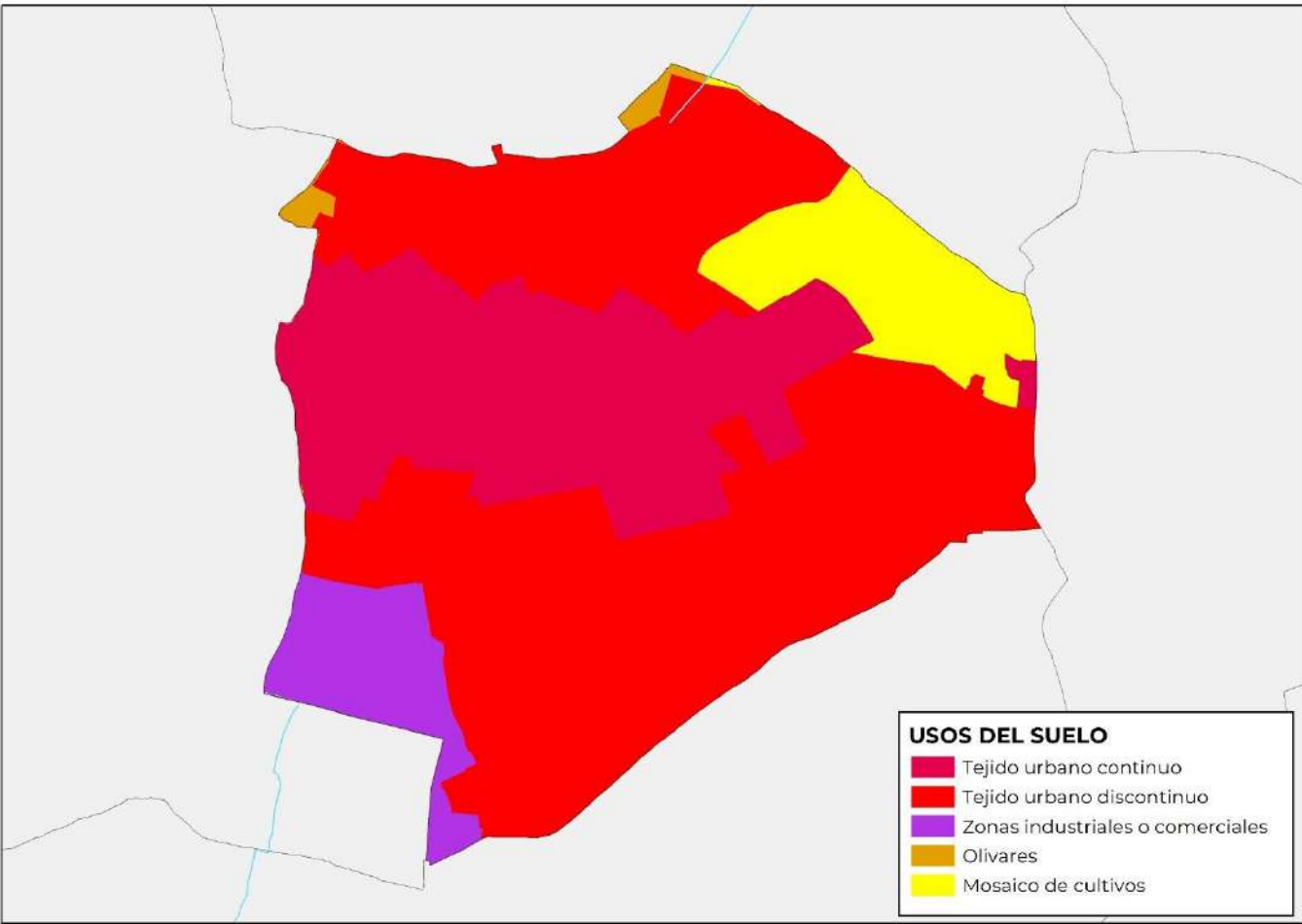
En las zonas húmedas del municipio también se encuentra una fauna característica asociada, destacando los insectos. Dentro de la familia de los lepidópteros se encuentra una especie en peligro de extinción como es la mariposa machaon (*Papilio machaon*). En el caso de los anfibios podemos destacar la rana común (*Rana perezi*), rana meridional (*Hyla arborea*) y tritón (*Triturus boscai*). El área de estudio no presenta un interés faunístico destacable en cuanto a especies amenazadas o singulares.

USO DEL SUELO

En el municipio de Gines aparecen dos usos del suelo distintos:

- Superficies artificiales
- Zonas agrícolas

Las superficies artificiales se dividen en tejido urbano, que ocupan prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, y zonas industriales.



Atendiendo a la primera, esto se debe a la expansión del espacio urbano del inicio de los años 80, motivado por el aumento de la población y el desarrollo del municipio en el ámbito del área metropolitana, que conlleva la aparición de nuevas áreas de tejido urbano consolidado, ocupando prácticamente el término municipal en su conjunto.

En cuanto a las zonas industriales, Gines cuenta con dos polígonos industriales:

- Polígono Industrial, Comercial y de Servicios Servialsa
- Parque Empresarial y Tecnológico Pétalo

La industria, concretamente la alimentaria, ha sido una actividad representativa en el municipio de Gines. Sin embargo, existen otras actividades que se han consolidado como principales generadoras

de un mayor número de contrataciones en los últimos años, y esas se corresponden con los servicios. Actualmente, existe en la localidad un total de 3 industrias agrarias inscritas en el mismo.

En cuanto a las zonas agrícolas, vemos dos pequeñas áreas dedicadas a cultivos permanentes, en concreto a olivares, al norte del municipio. También existe otra área, algo mayor que la anteriormente descrita, de mosaico de cultivos al oeste del término.

La agricultura en Gines ha sido un sector que sufrió un declive en la segunda mitad del siglo XX, fundamentalmente debido a la desaparición del suelo agrícola, que ha experimentado un paulatino proceso de ocupación por parte de urbanizaciones y otro tipo de construcciones (infraestructuras viarias, polígonos industriales...), dentro del proceso de crecimiento urbanístico experimentado por el municipio en las últimas décadas.

En definitiva, la agricultura y ganadería han perdido peso económico en el municipio durante las últimas décadas, a raíz de los datos aportados. No puede considerarse en absoluto un municipio agrícola en la actualidad, aunque en el pasado más reciente fue una base importante de su economía.

EL PAISAJE

Gines se encuentra situada dentro del Condado del Aljarafe y presenta un paisaje de campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros.

Esta área paisajística comprende un espacio de gran diversidad entre Sierra Morena y las marismas y en contacto con el área de influencia de la ciudad de Sevilla y el río Guadalquivir.



Frente a los aprovechamientos agrícolas tradicionales característicos del lugar, empiezan a surgir otros usos de vocación residencial, industrial y de servicios asociados a la influencia de la capital andaluza.

Se distinguen tres espacios con un carácter paisajístico propio: el Campo de Tejada al norte, un espacio agrícola campiñas con destacados valores visuales; el núcleo central del Aljarafe, densamente poblado y articulado, comprendido entre la vaguada del arroyo Riopudio y el Guadiamar y, finalmente, el tercio sur junto con los territorios situados en la margen derecha del Guadiamar, de carácter más rural y natural donde se deja sentir menos la influencia metropolitana de la aglomeración urbana de Sevilla.

El río Guadiamar y el arroyo Riopudio aparecen como dos importantes elementos configuradores del paisaje del área y articuladores del territorio.

Destaca el sistema de asentamientos de este ámbito, fruto de un largo proceso de ocupación humana a lo largo de la historia, que le confiere al área una elevada riqueza patrimonial, y que se caracteriza por la existencia de pueblos de carácter rural tradicional que forman una red densa y bien distribuida por todo el territorio. En las últimas décadas, muchos de estos núcleos, por la influencia y proximidad de la ciudad de Sevilla, han visto crecer destacadamente su densidad demográfica y espacio

UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

Se han definido dentro del término municipal cuatro grupos de unidades ambientales que poseen características homogéneas desde el punto de vista geomorfológico. Se ha considerado que las cuatro unidades y las diversas subunidades que las componen representan, de forma suficiente, las características globales del medio físico dentro del término municipal.

La homogeneidad geomorfológica de las unidades ambientales representa una uniformidad de las características de las áreas analizadas en cuanto a relieve, litología, hidrografía, erosionabilidad y suelos. En cuanto a usos del suelo supone una homogeneidad de la vegetación, comunidades animales y productividad. Por último, la homogeneidad respecto a ambos factores anteriores, es decir, teniendo en cuenta de forma conjunta las características físicas y de usos del suelo, supone también homogeneidad en el sentido perceptual o ambiental de las unidades delimitadas.

La importancia de la división en unidades ambientales realizada a lo largo del territorio es la capacidad de determinar, dentro de cada unidad, los riesgos e impactos particulares, que deberán tener en cuenta los instrumentos de ordenación y planificación.

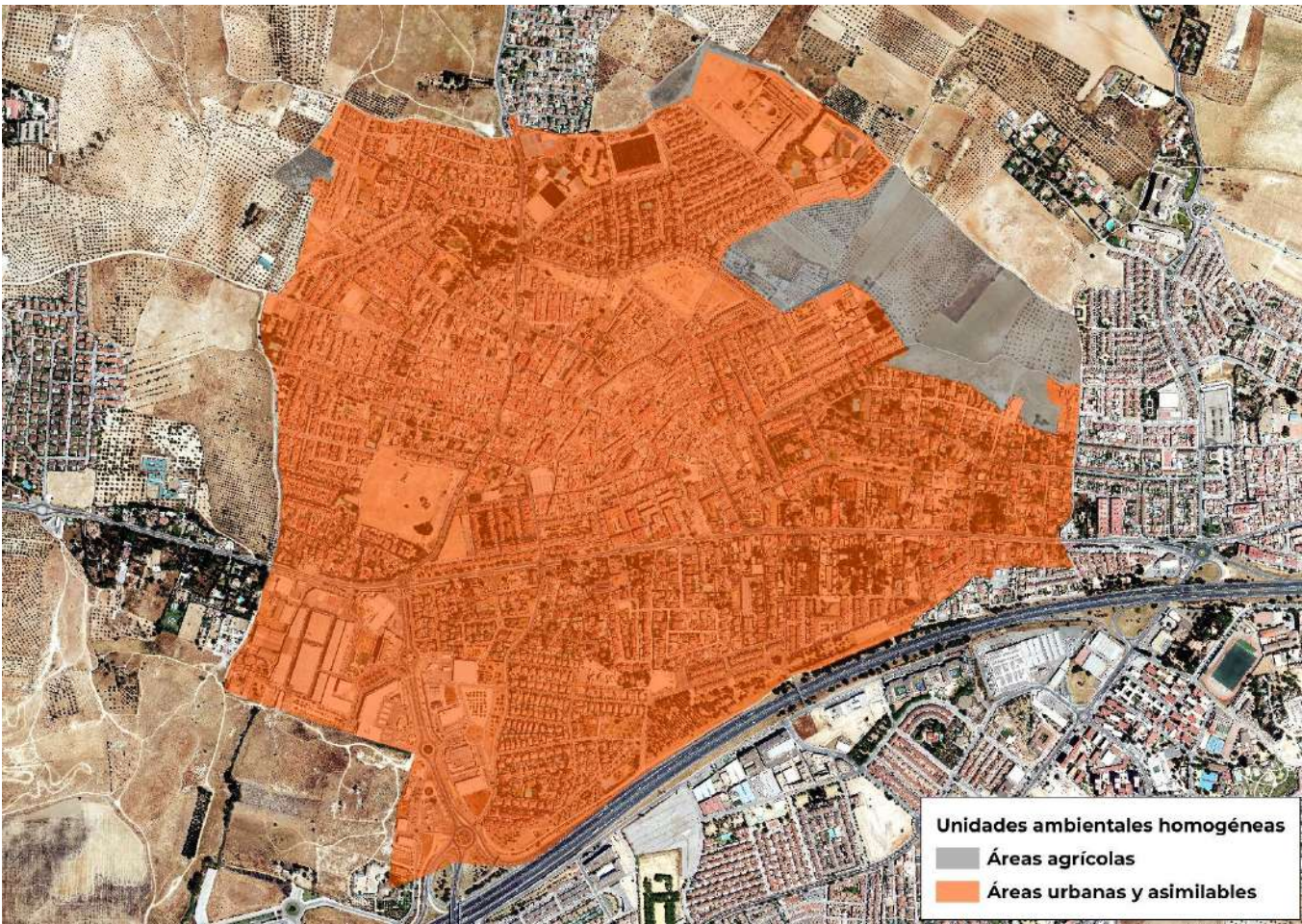
La delimitación de las unidades ambientales, según la diagnosis de la situación preexistente responde a diversos criterios, entre los que destacan:

- A nivel municipal y territorial las unidades tienen parámetros y características homogéneas.
- Cada punto geográfico perteneciente a la misma unidad tiene idéntica calidad y valoración en cuanto a las condiciones de conservación de sus características

El comportamiento o capacidad de responder frente a una actuación determinada es el mismo en todos los puntos de la unidad.

Con los criterios anteriores se definen las siguientes Unidades Ambientales:

- **AREA URBANA Y ASIMILABLES.**
- **ÁREAS AGRÍCOLAS**



1.6. VIVIENDAS

Para el análisis de la vivienda en el municipio consultaremos varias diferentes fuentes oficiales. Además, para garantizar la relevancia y actualidad de nuestra información, nos centraremos en los datos estadísticos suministrados por diversos portales web destacados en el sector residencial.

DATOS SOBRE VIVIENDA, SEGÚN PORTALES OFICIALES

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Sistema Integrado de Datos Municipales

La información sobre vivienda recopilada del portal informático del Ministerio está actualizada con fecha de 2022. A través de ella obtendremos datos e información sobre:

- Número de viviendas.
- Viviendas principales.
- Hogares unipersonales.
- Viviendas vacías.

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Del portal del IECA extraeremos una serie de seis visores muy ilustrativos, de tramas superpuestas sobre ortofoto, con diferentes datos actualizados en 2022, según lo siguiente:

- Número total de viviendas
- Año de antigüedad (Mediana)
- Número de viviendas plurifamiliares
- Número de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas
- Número de viviendas unifamiliares en líneas o manzana cerrada
- Número de viviendas en parcelas con espacios abiertos

Ministerio de la vivienda y Agenda urbana

A través de los datos proporcionados por el Ministerio, se puede analizar los indicadores respecto a la vivienda en el municipio. En base a ello analizaremos:

- Mercado de la vivienda
- Parque actual de la vivienda
- Tipología edificatoria

Además de estas fuentes supramunicipales, el municipio cuenta con un documento de Plan Municipal de vivienda y Suelo de Gines publicado en 2021 que obtuvo la aprobación definitiva, el cual nos podrá aportar datos pormenorizados del análisis realizado hasta esa fecha.

PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Gines es un municipio con una importante urbanización destinando a uso urbano residencial una importante superficie donde se dedican a vivienda el 69,80% de los edificios del municipio (5.006 unidades)



Edificaciones según su uso

Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento	1034	15,6%
Uso residencial	5006	75,3%
Uso terciario	584	8,8%
Otros usos	23	0,3%
	6647	

En la clasificación de viviendas familiares en función de su uso, se puede observar en la tabla que está a continuación que en Gines hay una elevada proporción **de viviendas principales**, siendo el **segundo municipio de la provincia de Sevilla** con mayor porcentaje de viviendas en estas características. La proximidad a la capital le otorga un mayor carácter urbano-residencial al parque de viviendas del municipio, incrementándose los usos primarios respecto de los secundarios, que predominan en los municipios más alejados del centro del área metropolitana.

	Nº viviendas	Porcentaje	Densidad
Viviendas (2021)	5.217	100%	1.799,0 viv/Km²
Viviendas principales (2021)	4.527	86,8%	1.561,0 viv/Km²
Viviendas no principales (2021)	690	13,2%	237,9 viv/Km²
Viviendas vacías (2021)	306	5,9%	105,5 viv/Km²

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

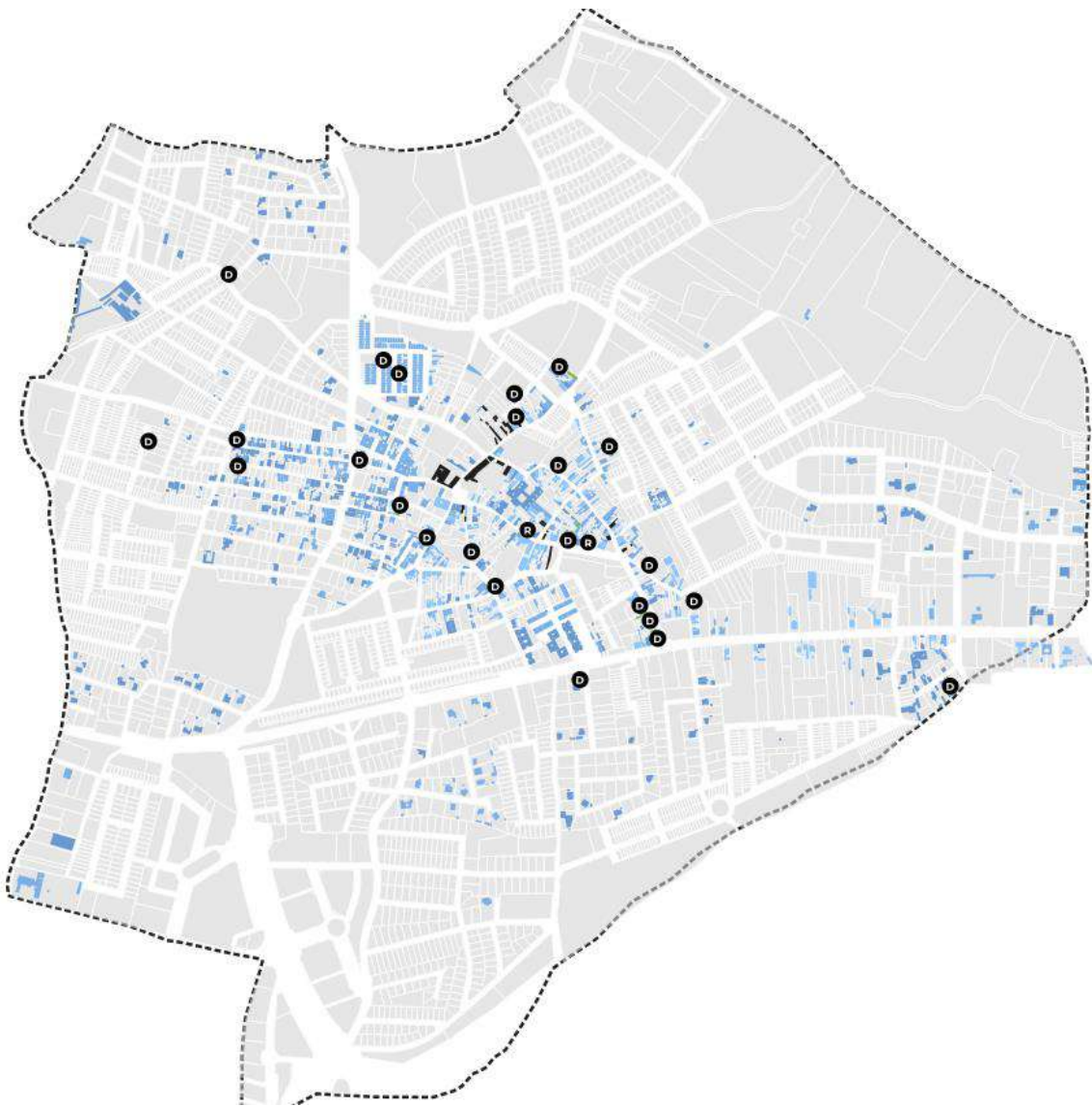
Respecto al estado de conservación de las edificaciones del municipio, se han obtenido los datos de la sede catastral. Como se observa en los siguientes esquemas, el estado de los inmuebles, por lo general, es bueno, detectando únicamente dos viviendas en ruina (0,04%), veinticuatro viviendas con signos de deterioro y desgaste (0,53%) y el resto están en estado funcional.

Las viviendas en estado deteriorado coinciden con la zona del casco antiguo, donde la mayoría de las edificaciones son previas a 1970.

Aunque el estado de conservación de los edificios es bueno en términos generales, un análisis más pormenorizado permite determinar deficiencias en el parque residencial, fundamentalmente vinculados a la eficiencia energética y la accesibilidad de edificios en barriadas de antigua construcción.

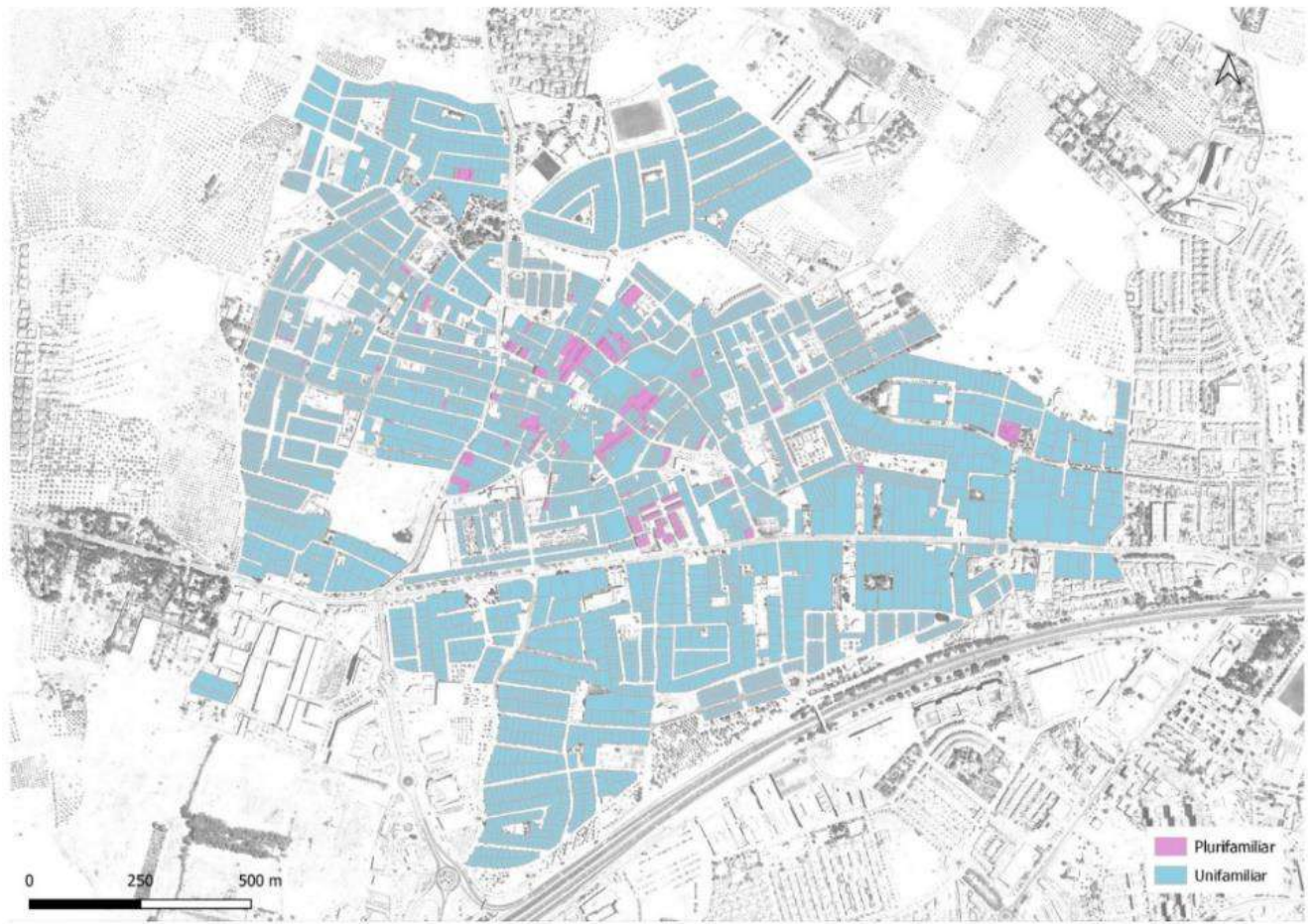


ANÁLISIS ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
P08-ANALISIS-EDIFICACIONES-ESTADO
Funcional
Deterioros
Ruina
P08-PARCELARIO BASE
P08-TM-LÍMITE



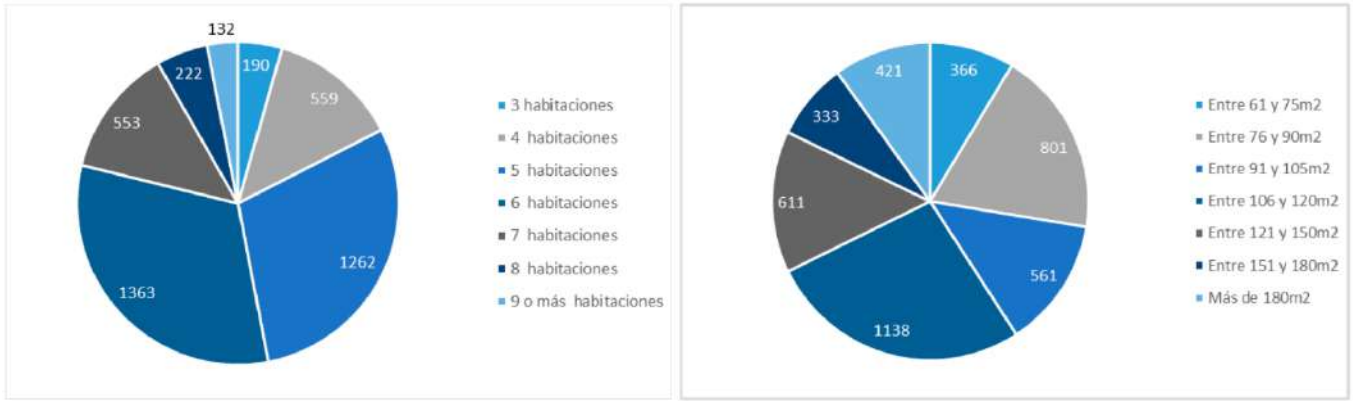
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

En cuanto a tipología edificatoria, dentro del casco urbano se aprecia en la mayoría de los sectores un claro predominio de los edificios de dos plantas, aunque a continuación veremos las diferentes tipologías predominantes dependiendo de la zona.



Tipología de viviendas. Fuente: PMVS Gines, 2021

Según los últimos datos publicados por el IECA y datos del INE de 2011, la distribución por del parque de viviendas era:



La tipología predominante en Gines se identifica con la vivienda unifamiliar de dos alturas adosada o pareada, habiendo variado la superficie media desde 150 m2 antes de la crisis financiera de 2008 a en torno a 100 m2 a partir de 2010-2012 hasta la actualidad. Esto se ha unido no sólo a la coyuntura económica, sino, además a la disminución del número de habitantes por familia y crecimiento de las familias monoparentales.

Dentro de las viviendas principales, el régimen de tenencia principal es el de “propiedad de compra pendiente de pago”, seguido por el régimen “propiedad por compra totalmente pagada”. Hay que destacar que en régimen de alquiler no se dispone de datos debido a la escasa oferta existente.

El Casco Histórico presenta una situación de mayor diversidad, al contabilizarse numerosas edificaciones de una y dos plantas, y situándose la mayoría de los edificios plurifamiliares, aunque esta tipología no está muy presente en el municipio. Esta es también la zona con mayor densidad de vivienda ya que se sitúan varias por parcela y no disponen apenas de espacios libres privados.



Vista aérea casco Hitórico de Gines

En la zona sureste del municipio la tipología es muy diferente a la del casco histórico, en esta área predominan las viviendas unifamiliares aisladas en parcelas amplias con zonas verdes privadas y piscina.



Vista aérea zona sureste de Gines

En cambio, en la zona oeste del municipio, predominan las viviendas unifamiliares adosadas y pareadas, con zonas libres privadas más reducidas y sin presencia de piscinas.



Vista aérea zona norte de Gines

Aunque no es una tipología representativa, existen algunos edificios residencial de tipología plurifamiliar distribuidos en diferentes puntos del núcleo



Tipología residencial plurifamiliar entorno calle San Gines

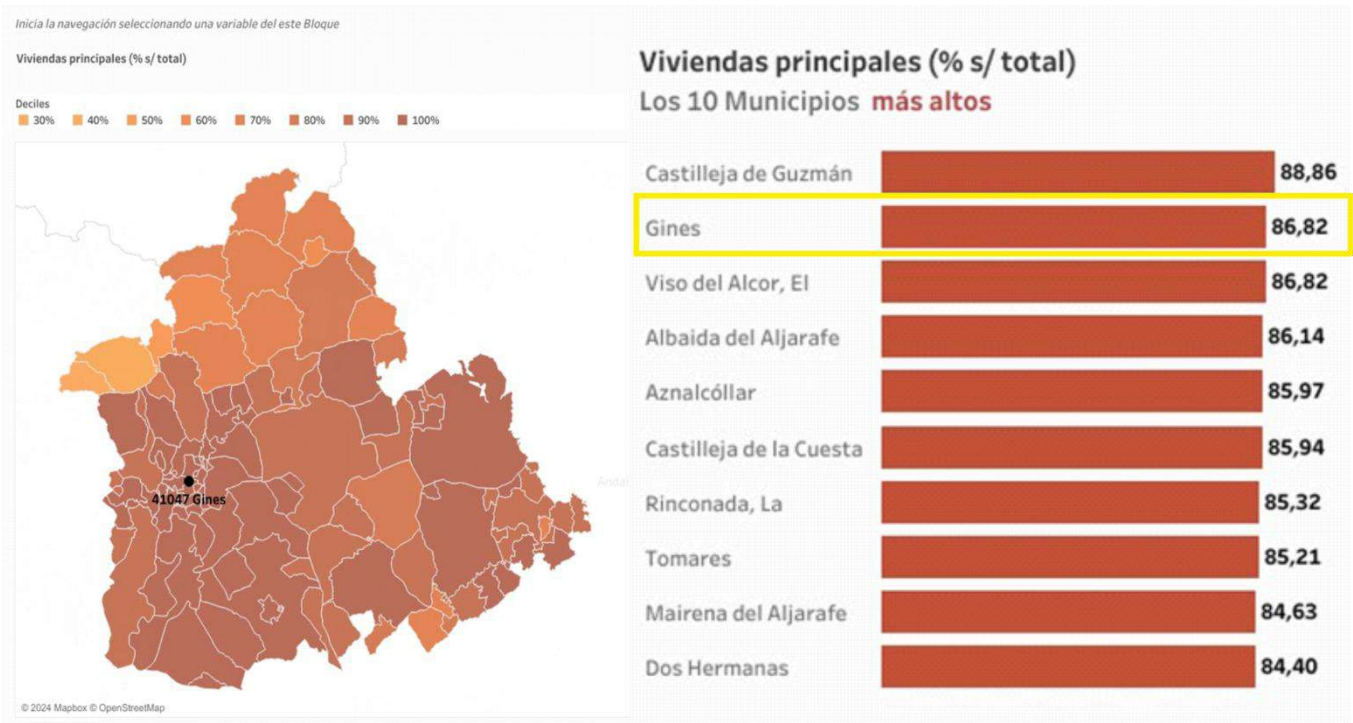


Tipología residencial plurifamiliar entorno calle Jose Luis Caro

DATOS ESTADÍSTICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL

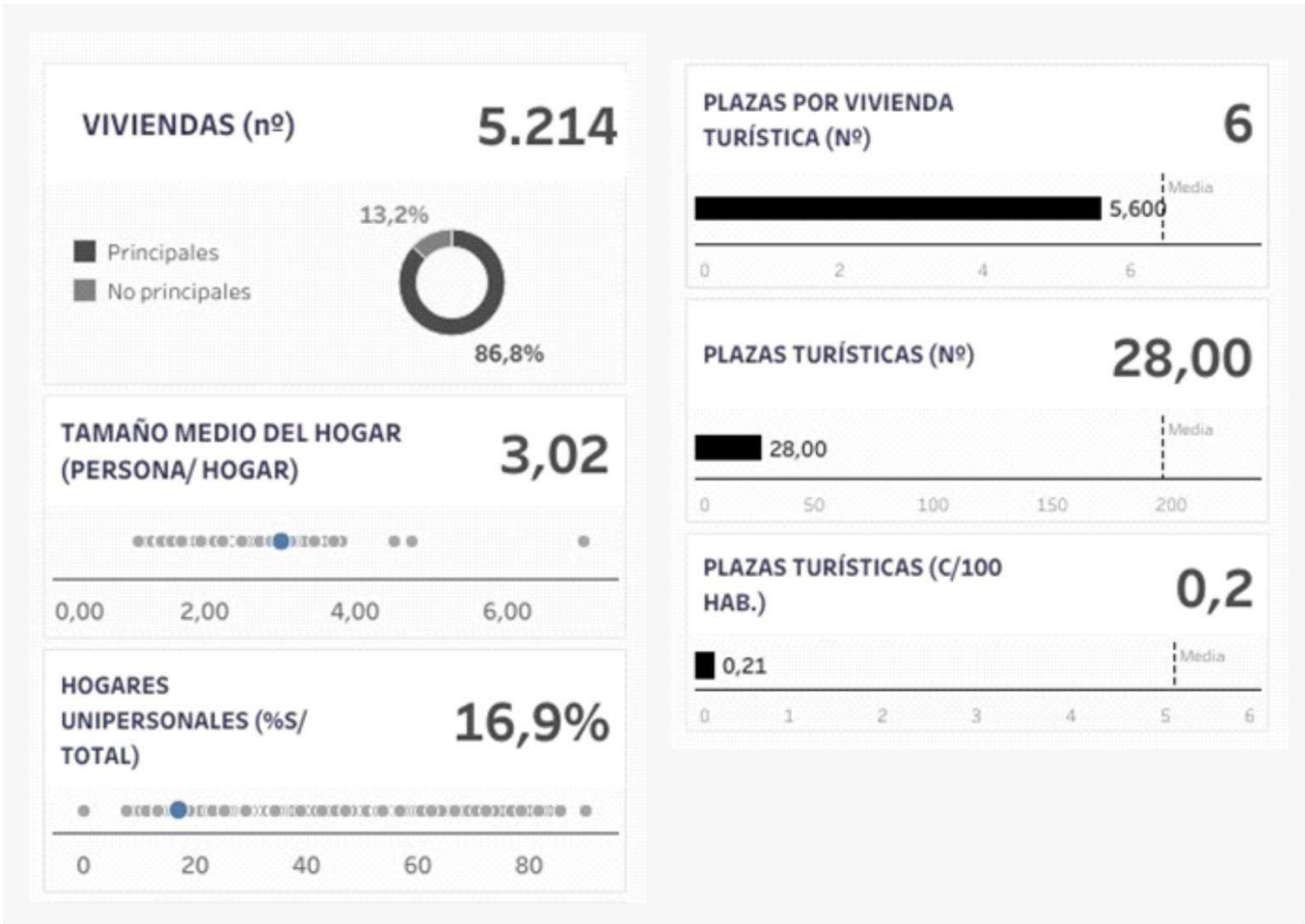
El parque residencial de Gines presenta una serie de características destacadas que reflejan su composición y dinámica habitacional. En total, el municipio cuenta con 5.214 viviendas. De estas, una abrumadora mayoría del **86,8% son viviendas principales**, mientras que el 13,2% restante corresponde a viviendas no principales. Este alto porcentaje de viviendas principales indica una comunidad estable, donde la mayoría de las viviendas son ocupadas por residentes permanentes.

El tamaño medio del hogar en Gines es de **3,02 personas por hogar**. Este tamaño medio del hogar es ligeramente superior al promedio provincial, situándose en el **tercer municipio con mayor número de personas por hogar** según el Sistema Integrado de Datos Municipales, posicionándose solo por detrás de Castilleja de Guzmán y Espartinas. Ello podría indicar una tendencia hacia familias más numerosas en comparación con otros municipios de la provincia de Sevilla. Además, podría estar relacionado con factores culturales o económicos que favorecen la convivencia de familias más numerosas.



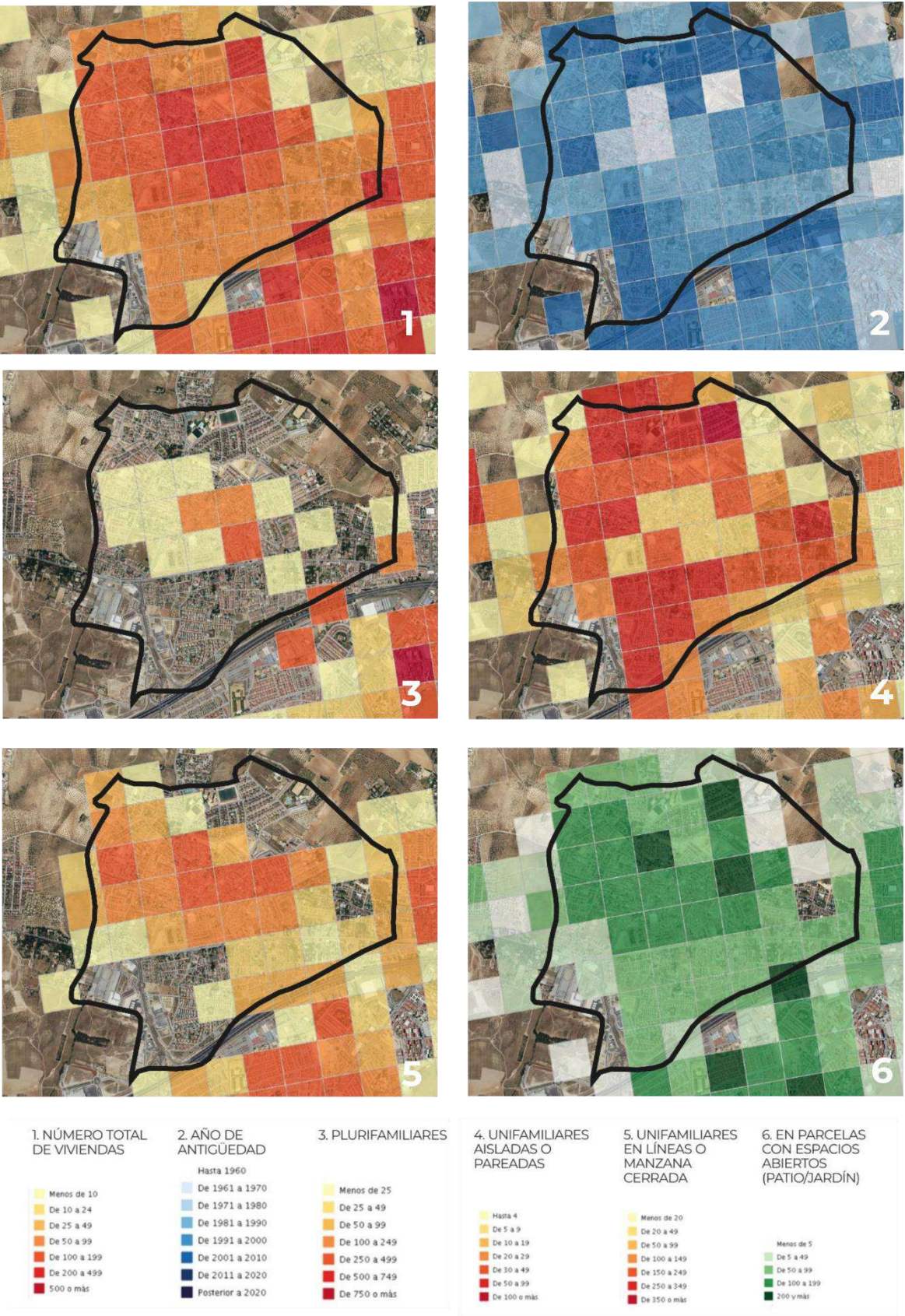
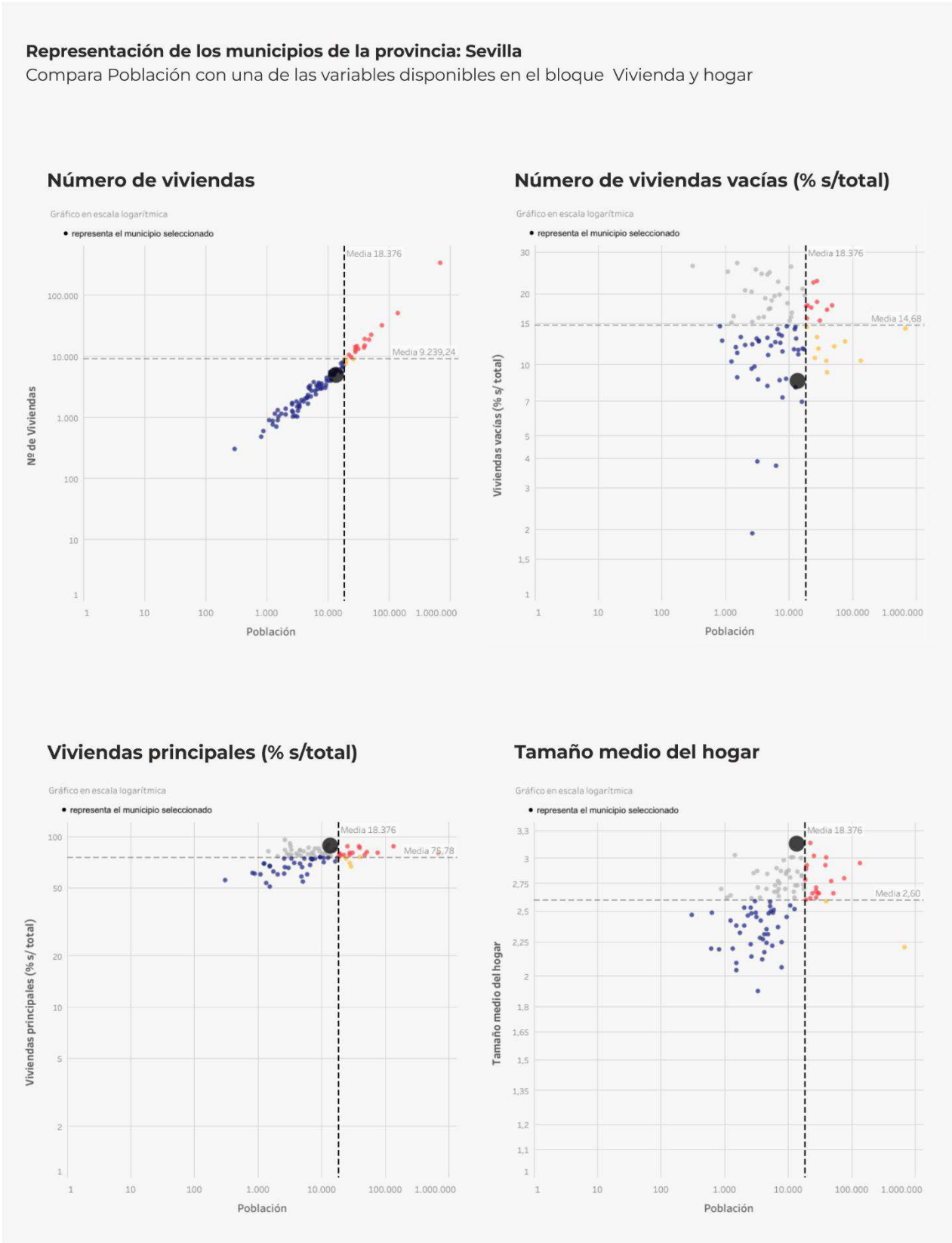
Otro aspecto relevante es el porcentaje de **hogares unipersonales, que asciende al 16,9%** del total de hogares. Este dato muestra una presencia significativa de personas que viven solas, un fenómeno que puede estar relacionado con diversas circunstancias sociales y económicas, como el envejecimiento de la población o preferencias de estilo de vida individual.

En cuanto a la oferta de plazas turísticas, Gines cuenta con un total de **28 plazas turísticas** disponibles. Esto se traduce en una proporción de **0,2 plazas turísticas por cada 100 habitantes**. Además, hay un promedio de **6 plazas por vivienda turística**, lo que está significativamente por debajo de la media provincial, que es de 5.600 plazas. Estos números reflejan una **oferta turística moderada**, con un impacto limitado en comparación con otros municipios de la provincia que pueden tener una mayor afluencia turística.



Cuando se compara Gines con otros municipios de la provincia de Sevilla, se observa que el número total de viviendas en Gines está por debajo de la media provincial. Asimismo, el porcentaje de viviendas vacías en Gines es relativamente bajo, lo que sugiere una alta ocupación y utilización de las viviendas disponibles. En contraste, el porcentaje de viviendas principales en Gines está por encima de la media provincial, situándose en el rango superior, lo que refuerza la idea de una comunidad estable y predominantemente residencial.





Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía IECA



VIVIENDA PROTEGIDA

El actual planeamiento contempla una serie de sectores en los que se focalizan todas las reservas de vivienda protegida necesarias para el municipio en el momento de redacción del PGOU de Gines. De todos los sectores con previsión de vivienda protegida, no se ha comenzado el desarrollo de ninguno de ellos, por lo que no se prevé que puedan ser desarrolladas a corto plazo, con el estado de planeamiento actual, debiendo impulsarse desde el nuevo PGOM.

En el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Gines (2021) se hace un estudio sobre la vivienda protegida, en el que se plasma lo expuesto a continuación:

Para conocer cuántas personas necesitan vivienda protegida en el municipio se realizó el siguiente proceso de cálculo e investigación:

- Mediante el estudio de los datos arrojados por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) en el que se inscriben aquellas personas que necesitan una vivienda en el municipio. Los datos son muy precisos sobre las necesidades actuales de los individuos inscritos, si bien no recoge la realidad del total de la población.
- Mediante los datos recabados a los Servicios Sociales municipales.

En el presente apartado se determina la necesidad y demanda en el contexto económico (precio de la vivienda y renta disponible), y en la oferta de vivienda en el municipio, del colectivo de personas que no pueden tener acceso al mercado de la vivienda en condiciones normales.

Se entienden como condiciones normales cuando se destina como máximo el 30% de los ingresos al pago de un alquiler o hipoteca. El umbral del 30%, se entiende como límite dado que el efecto de un coste superior para las rentas bajas supone un límite crítico a partir del cual se dejan de satisfacer otras de las necesidades fundamentales.

Para cuantificar el número de viviendas para personas con renta insuficiente es preciso estimar precios de adquisición y de alquiler en el municipio, y la segmentación de la población por nivel de renta disponible.

Tras el análisis realizado en el PMVS se concluye que el precio medio de la vivienda en venta en el municipio en 2021 es de 203.241,41 € según los datos obtenidos del muestreo realizado en diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa e idealista). En la elaboración de los quintiles de la muestra obtenida del trabajo de campo se sitúa el 20% de las viviendas por debajo de los 140.000 €, mientras que, en el otro extremo, de más de 369.000€, se sitúa el otro 20% de la oferta.

Número de viviendas según precios de venta por quintiles				
Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
< 140.000€	140.000€ - 212.000€	212.000€ - 298.000€	298.000€ - 369.000€	> 360.000€
33	47	26	25	34

Por otra parte, conocida la distribución de renta de los demandantes de vivienda inscritos en el RPMDVP es posible estimar qué parte de dicha población puede acceder al mercado de renta libre, y parte tendrá que dirigirse a la oferta de vivienda protegida.

En El PMVS se concluye que el **mercado actual no puede resolver la necesidad de vivienda protegida** en régimen de compra de los inscritos al Registro en el municipio de Gines, por lo que se requieren, a priori, un total de **40 viviendas protegidas**.

Por otra parte, respecto a **la renta insuficiente para alquiler de vivienda**, se expone lo siguiente:

Se realizó un muestreo en diferentes websites de alquiler de vivienda (fotocasa, idealista y pisos) y tan sólo se encontraron 2 viviendas en alquiler a fecha de 27 de noviembre de 2021. El precio medio orientativo de los alquileres es de 585 €/mes.

Teniendo en cuenta que la renta neta media declarada (2017) es de 29.699,00 €, se establece que para alquilar una vivienda cuya mensualidad sea 585€ el inquilino destinaría el 25% de su renta.

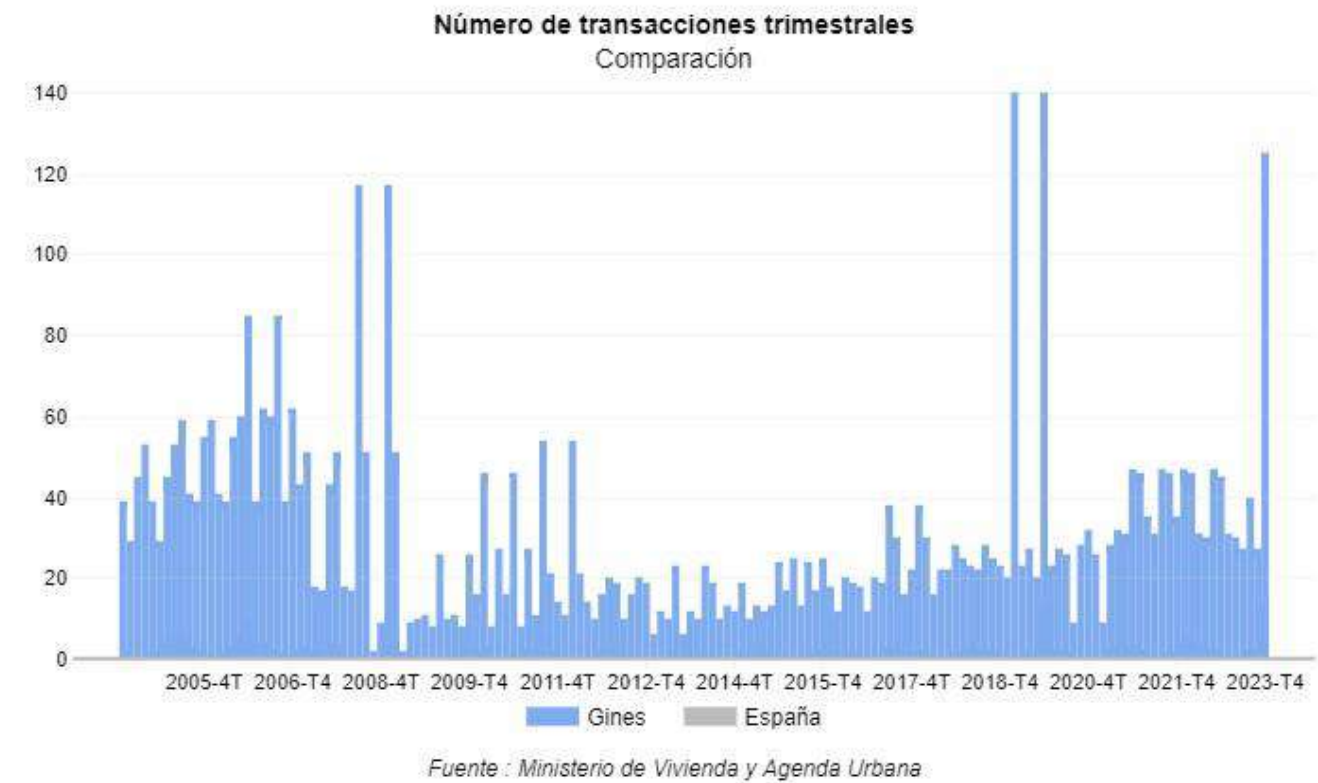
- Atendiendo los resultados, tan sólo hay un inscrito que podría destinar menos del 30% de su renta mensual a la vivienda libre disponible en alquiler. Todo y eso, la disponibilidad de la misma es muy baja, y se ve **insatisfecha la demanda**.
- Los inscritos con una renta superior al 1,5 IPREM podrían costear con esfuerzo un alquiler a ese precio, aun así, no hay disponible oferta de viviendas.
- Finalmente, el grueso de los inscritos, 35 solicitudes, están por debajo de 1,5 IPREM, y no podrían hacerse cargo del coste del alquiler medio obtenido en ningún caso.

Se concluye que la necesidad **de vivienda en alquiler** para los demandantes **no se ve satisfecha, ni por oferta, ni por precio medio**.

MERCADO DE LA VIVIENDA

Para tener una perspectiva del mercado de vivienda en el municipio atenderemos a datos oficiales, así como a portales referentes en el sector inmobiliario que podrán aportar datos relevantes de cara a poder conocer con mayor detalle la situación de la vivienda.

NÚMERO DE TRANSACCIONES de 2005 a 2023



HABITACIONES	PRECIO MEDIO POR M²
Estudio / 1 habitación	1.817€/m²
2 habitaciones	2.052€/m²
3 habitaciones	1.636€/m²
Más de 3 habitaciones	1.697€/m²

Gines se presenta como una opción relativamente más accesible dentro del Aljarafe, con precios más bajos en comparación con Tomares, Espartinas y Valencina de la Concepción, mientras que mantiene una competitividad similar a Castilleja de la Cuesta y Bormujos.

Respecto al alquiler, se ha realizado un estudio en diferentes páginas web de vivienda (fotocasa e idealista) y se ha encontrado una escasa oferta de inmuebles en este régimen en el municipio a fecha de junio de 2024, por lo que no se pueden obtener unos datos realistas y generalizados.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER

El precio del metro cuadrado residencial en fecha de junio de 2024 es de 1.575 €/m2, lo que supone un 0,7% menos respecto al mes anterior y un 21,8% de evolución respecto al año anterior en la fecha.

El mercado inmobiliario en Gines muestra una variedad de características según la zona y el tipo de vivienda. Basado en la información proporcionada por portales inmobiliarios online se podría resumir de forma general:

Las características más comunes en el mercado de vivienda son la de casa de tres plantas con 70m2 y cuatro habitaciones. El valor medio de un inmueble es de 153.778€

Dependiendo de las características del inmueble hay datos medios más concretos. El valor medio de una vivienda de menos de 100m2 es de 122.688€, mientras que de una de más de 100m2 es de 402.500€.

El precio medio del m2 de las viviendas se ha clasificado también dependiendo del número de habitaciones:

DIAGNÓSTICO Y SINTESIS DE LAS PRINCIPALES CONCLUSIONES

- ESTADO GENERAL DEL PARQUE RESIDENCIAL

Diversidad y Condición de Viviendas: Gines presenta una diversidad de tipologías principalmente unifamiliares, tanto aisladas, cómo pareadas y adosadas, con una ligera presencia de viviendas plurifamiliares.

Poca oferta de vivienda plurifamiliar. Sectores urbanizables con proyección de desarrollarse vivienda plurifamiliar, pero no se han ejecutado.

- CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO

Zonas de Desarrollo: El municipio ha visto un desarrollo considerable en el norte y sur, caracterizado por urbanizaciones principalmente de viviendas unifamiliares. Sin embargo, quedan tres sectores de suelo urbanizable que ofrecen oportunidades para futuros desarrollos de vivienda protegida o mixta.

Suelo y Uso: Con un 83% del suelo clasificado como urbano y 14.4% como urbanizable, el municipio tiene un marco de desarrollo bien definido. El 2,6% del suelo restante se clasifica como sistemas generales del que forman parte el viario de acceso a la A-49 y el cementerio municipal.

- DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Transacciones y Evaluación de Valores: A partir de los datos inmobiliarios con los que se cuenta, se refleja una tendencia creciente en la adquisición de viviendas en la última década. El incremento anual del valor por metro cuadrado es muy alto, lo que refuerza la necesidad de políticas que promuevan la vivienda asequible y regulen el mercado para evitar la exclusión de segmentos vulnerables de la población.

- PERSPECTIVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Escasez en la Oferta de Vivienda Protegida: El análisis confirma una oferta insuficiente de vivienda protegida, lo que se contrapone a una demanda emergente, especialmente entre jóvenes y familias con recursos limitados. Es imperativo ampliar el espectro de actuación en vivienda social, integrando mayores cuotas de reserva en los nuevos desarrollos y planes de regeneración urbana.



1.7. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

La información cartográfica del municipio deberá estar nutrida por dos fuentes principales. Por un lado, la cartografía propia del PGOU de Gines aprobado definitivamente el 06/11/2013 y publicado en el BOJA N.º 78, de 24 de abril de 2014., así como sus posteriores modificaciones. Por el otro, encontramos un segundo grupo compuesto por la cartografía del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y el Instituto Geográfico Nacional, a nivel regional y nacional respectivamente, y finalmente, la cartografía catastral.

A la hora de utilizar cartografía resulta fundamental la disponibilidad y accesibilidad de la misma, así como que la escala sea la adecuada para la cuestión que se plantee. Si partimos de la cartografía del PGOU de Gines, observamos que la escala más precisa es de 1:2.000. Esta cartografía debería ser la base principal para formar la nueva cartografía del nuevo PGOM, aunque es necesario incidir que es una cartografía de 2013, y es altamente probable que en cuestiones de carácter sectorial deba ser actualizada. La cartografía del Instituto Geográfico Nacional, en concreto la Base Topográfica Nacional, servirá para realizar una actualización de las cuestiones territoriales ya que la escala de estudio para todo el término municipal será de 1:100.000 y esta base cuenta con una escala de estudio de 1:25.000, por lo que servirá para actualizar y refinar la información territorial. La Base Cartográfica de Andalucía (BCA) servirá para el mismo fin. Esta base está constituida por los conjuntos de datos espaciales de carácter topográfico, restituidos mediante técnicas fotogramétricas a partir de vuelos PNOA y que componen los elementos estructurantes del territorio: relieve, infraestructuras de comunicación, red hidrográfica, construcciones, poblamiento, parcelario, aparente toponimia, etc. La fecha de actualización de esta cartografía es de febrero de 2021 y su escala es de 1:10.000.

El análisis de los núcleos urbanos y su tratamiento es a una escala mucho mayor que las cuestiones territoriales, en este caso 1:2.000 y/o 10.000. Debido a la escala que se maneja en estas cuestiones urbanas, la actualización de la cartografía de 2013 con la información proveniente de la Base Cartográfica Nacional o la de Andalucía resulta más complicada y se deberá atender a estas fuentes de manera cuidadosa, teniendo en cuenta la información respecto a elementos condicionantes del territorio, pero sabiendo que hablamos de una escala mucho menos precisa.

Según consultada realizada a la secretaría del Ayuntamiento de Gines, se tomará como base la cartografía de Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), competente para la delimitación de los límites del término municipal. En fases posteriores será necesario el estudio de la correspondencia con la cartografía catastral y sus implicaciones en base a la preceptiva coordinación registral.



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN

2.1. INTRODUCCIÓN. CONTEXTO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN: LISTA y REGLAMENTO

El municipio Gines se encuentra en el entorno de la ciudad de Sevilla, como núcleo central, y se ve afectado por su localización en su aglomeración urbana de Sevilla. Los condicionantes generados a partir de esta situación geográfica se recogen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado según el Decreto 267/2009, de 9 de junio, el Decreto 267/2009.

La centralidad de la capital actúa como centro regional en torno al cual se sitúan los 46 municipios de la provincial que forman parte del ámbito de actuación de la Aglomeración Urbana.

Será, por ello, exigible los condicionantes definidos en dicho plan a cerca de lo que se vea afectado el nuevo PGOM.

En la actualidad el municipio de Gines se regula urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente el 06 de noviembre de 2013, y por sus posteriores modificaciones.

En este capítulo haremos un análisis del planeamiento urbanístico vigente en el municipio, así como de los ámbitos de desarrollo previstos por cada uno de ellos. Aportaremos los Planos Urbanísticos que visualicen la clasificación y calificación de los suelos, la ordenación del término municipal, así como otros necesarios para apoyar el entendimiento de la realidad urbanística en la que se encuentra el municipio, según los Planes que tienen vigencia en la actualidad.

2.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

A nivel territorial, el Plan General deberá recoger las determinaciones definidas en la normativa de carácter territorial de aplicación.

- La aprobación del **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, mediante Decreto 206/2006 de 28 de noviembre ha influido en todo el urbanismo en Andalucía. Desde el 23 de diciembre de 2021 queda derogada la norma 45.4.a del POTA, que acotaba los futuros crecimientos urbanísticos, según se recoge en el punto 2.f) de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- En el Decreto 267/2009, de 9 de junio por el que se aprueba el documento del **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)**, en su artículo 2, Gines aparece incluido en el ámbito territorial del Plan.

Este plan de carácter subregional conlleva la ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, conformada por un total de 46 municipios.

Este plan tiene como finalidad determinar y establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en la provincial, entendiendo éste como el paisaje, los suelos agrícolas forestales o ganaderos, los espacios de interés ecológico, científico, cultura o

recreativo, los yacimientos arqueológicos, las aguas, así como cualquier otro elemento del medio natural susceptible de protección mediante regulación de usos del suelo.

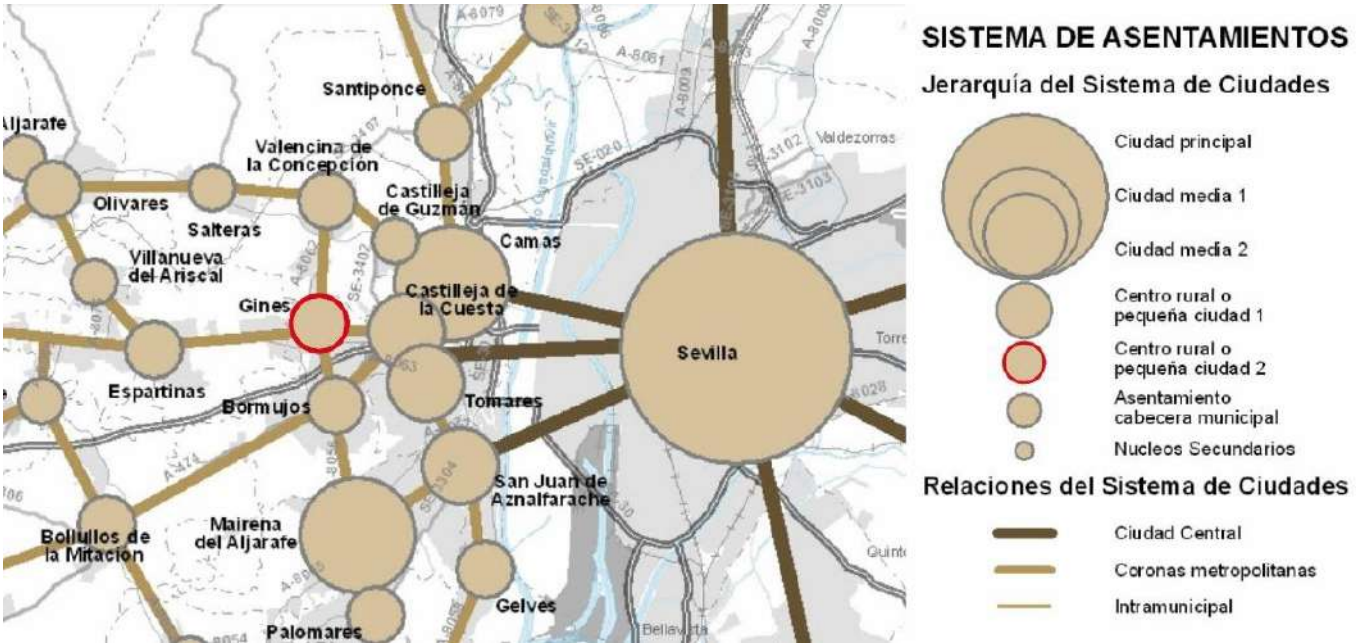
PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Este Plan regional establece unas directrices que, en toda la comunidad autónoma con un claro objetivo, salvaguardar el ambiente tanto urbano como del medio físico, evitando una mayor degradación de la existente. El POTA, como instrumento de ordenación territorial, es el que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

Las determinaciones que establece el POTA deben ser respetadas por todo planeamiento de rango inferior, tal y como establece el apartado 6.1.c) de este documento, “el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial”. Deberá el Plan, por tanto, asumir las determinaciones de este documento que le sean de aplicación.

El modelo territorial de Andalucía que define establece una jerarquía del sistema de ciudades a siete niveles, en las que Gines está englobada dentro de la corona metropolitana de Sevilla, siendo en la jerarquía del **sistema de ciudades, una ciudad pequeña tipo 2**.



Todas estas determinaciones y estrategias que se plantean en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio de Gines deben tomarse como base conceptual para el proceso de configuración del planeamiento general de este municipio.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (en adelante POTAUS) fue aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 132 de 9 de julio de 2009. Este plan, que incluye a Gines dentro de su ámbito de actuación, pretende la ordenación de los 46 municipios que conforman la Aglomeración Urbana de Sevilla, bajo la escala metropolitana, establece las pautas necesarias para la localización de usos y áreas de oportunidad, protección del territorio, la movilidad, las infraestructuras y la energía.

Este Plan, como Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, tiene como objeto primordial “establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.”

El municipio de Gines, tal y como se establece en el artículo 2 del Decreto, se incluye dentro del ámbito territorial del Plan.

Los objetivos planteados por este documento de Ordenación Territorial son los siguientes:

- a) Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano.
- b) Reforzar la vinculación interna de la aglomeración mediante el diseño de unas infraestructuras y servicios de transporte que atiendan las necesidades de movilidad dando prioridad a la potenciación del transporte público, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.
- c) Establecer una red de espacios libres de uso público con el carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el conjunto del sistema de articulación.
- d) Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.
- e) Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de población y dimensionándolos en proporción a las necesidades
- f) Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.
- g) Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

En el caso particular del municipio objeto de análisis, en base a la documentación planimétrica se identifican la siguiente incidencia:

Respecto al Plano de **INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**, se identifica los siguientes elementos:

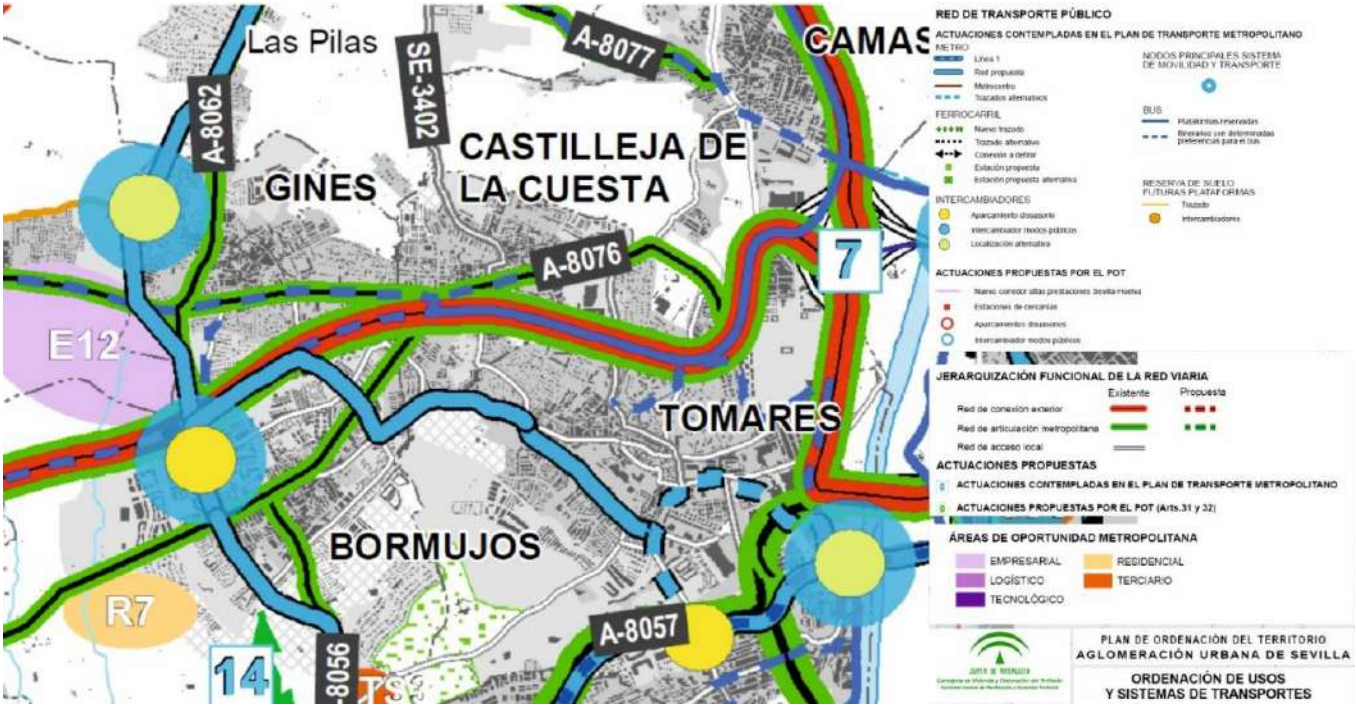
Infraestructuras hidráulicas-ABASTECIMIENTO- depósitos y red de abastecimiento



Respecto a la información que se recoge en el Plano de Ordenación de **USOS Y SISTEMAS DE TRANSPORTES**, se identifica los siguientes elementos:

JERARQUIZACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA

- Red de conexión exterior (a-49)
- Red de articulación metropolitana
- Bus- Plataformas reservadas e itinerarios con determinadas preferencias para el bus



Respecto a la información que se recoge en el Plano de Ordenación de **RED DE ESPACIOS LIBRES** se identifican únicamente una serie de parques urbanos.



Respecto a la información que se recoge en el Plano de Ordenación de **SISTEMA DE PROTECCIÓN** se identifica los siguientes elementos:

- ESPACIO NATURALES Y BIENES CULTURALES
 - Una vía pecuaria que atraviesa el municipio de forma longitudinal de Este a Oeste.
- ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL
 - En la planimetría se identifican dos yacimientos arqueológicos.



El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) establece un área de oportunidad de carácter empresarial denominada "El Pétalo," que abarca los límites municipales colindantes con Espartinas y Bormujos. Esta área se concibe como un parque empresarial y tecnológico, buscando aprovechar la alta accesibilidad de los terrenos cercanos al nudo de la A-49 y la A-8062.

La justificación de este proyecto se basa en la necesidad de diversificar los usos en un entorno eminentemente residencial, apoyando el desarrollo industrial, empresarial y de servicios. Además, se destaca la importancia de la colaboración intermunicipal para garantizar la integración de los terrenos y su contribución al crecimiento económico del Aljarafe.

Hasta la fecha, el único municipio que ha avanzado en el desarrollo de los suelos de esta área de oportunidad es Gines. Espartinas y Bormujos deben acometer la ordenación de los suelos restantes pertenecientes a sus respectivos términos municipales para completar el proyecto. El planeamiento urbanístico de detalle deberá integrar determinaciones para la protección del viario y la reserva para la línea del tranvía del Aljarafe, todo ello en el marco de un estudio de movilidad que permita optimizar la accesibilidad y la funcionalidad del parque empresarial.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E12 Parque Empresarial "El Pétalo"
MUNICIPIO	Gines, Bormujos y Espartinas
SUPERFICIE	113 hectáreas
PLANEAMIENTO	PGOU 1994. Bormujos. Suelo no urbanizable. NN.SS. Gines 1996. SUS NN.SS. Espartinas 2000. SUS
TIPO DE ÁREA	Empresarial
JUSTIFICACIÓN	
- El Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe fue objeto de un acuerdo entre los ayuntamientos de Espartinas, Bormujos y Gines para el desarrollo de una actuación conjunta, aprovechando la alta accesibilidad de unos suelos próximos al nudo de la A-49 con la A-8062. Su ámbito intermunicipal, su posición central en el Aljarafe y su contribución a la diversificación de los usos en un entorno eminentemente residencial, justifican su carácter metropolitano. - Los municipios de Espartinas y Gines ya han aprobado el planeamiento de desarrollo para sus respectivos suelos, por lo que es Bormujos el que debe acometer la ordenación de los suelos restantes pertenecientes a su término municipal.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
- El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé cabida a usos productivos- empresariales y terciario-servicios. El planeamiento ordenará los terrenos garantizando la integración de los mismos en los sectores colindantes de los términos municipales de Gines y Espartinas. - El sistema de espacios libres deberá incorporar la Hacienda Marchalomar, el arroyo Sequillo y las masas forestales existentes. - La ordenación de detalle deberá integrar las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela de la A-49) establecidas por este Plan, e incluir la reserva para la línea del tranvía del Aljarafe, todo ello en el marco de un estudio de movilidad.	



2.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El municipio de Gines se regula urbanísticamente por Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente el 06 de noviembre de 2013, y por sus posteriores modificaciones.

En este capítulo haremos un análisis del planeamiento urbanístico vigente en el municipio, así como de los ámbitos de desarrollo previstos.

Aportaremos los Planos Urbanísticos que visualicen la clasificación y calificación de los suelos, la ordenación del término municipal, así como otros necesarios para apoyar el entendimiento de la realidad urbanística en la que se encuentra el municipio, según el Plan que tiene vigencia en la actualidad.

PGOU- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICO 2013

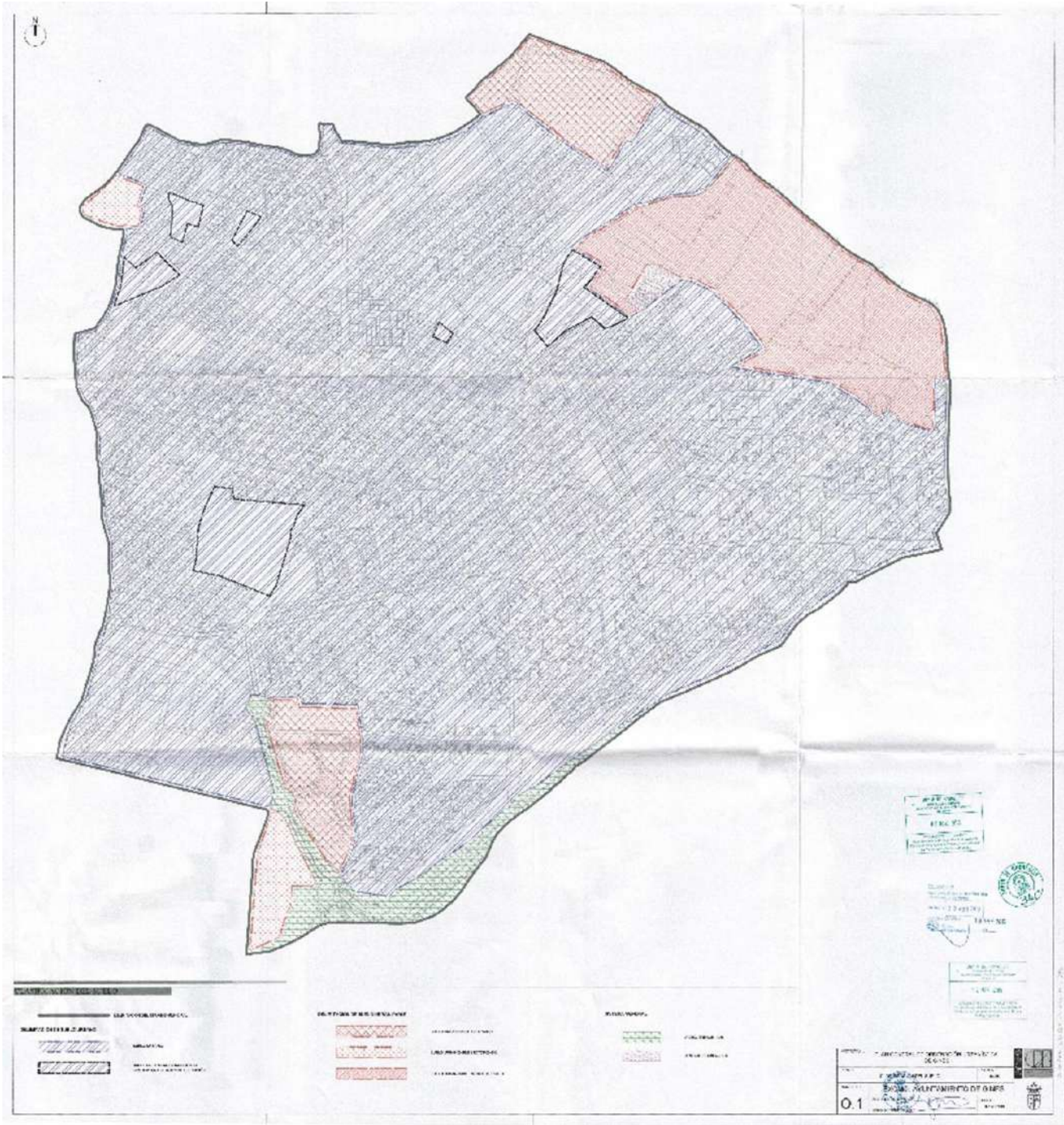
El municipio de Gines cuenta con 2,91km² de superficie, de los cuales solo 0,39km² eran suelo no urbanizable en el momento de redacción del plan.

En esos suelos no existían terrenos con especiales valores paisajísticos, medioambientales o territoriales a proteger, ni yacimientos arqueológicos o edificios catalogados.

Debido a la demanda de edificios residenciales la alternativa más lógica implicaba pasar a urbanizable y sistemas generales el suelo no urbanizable.

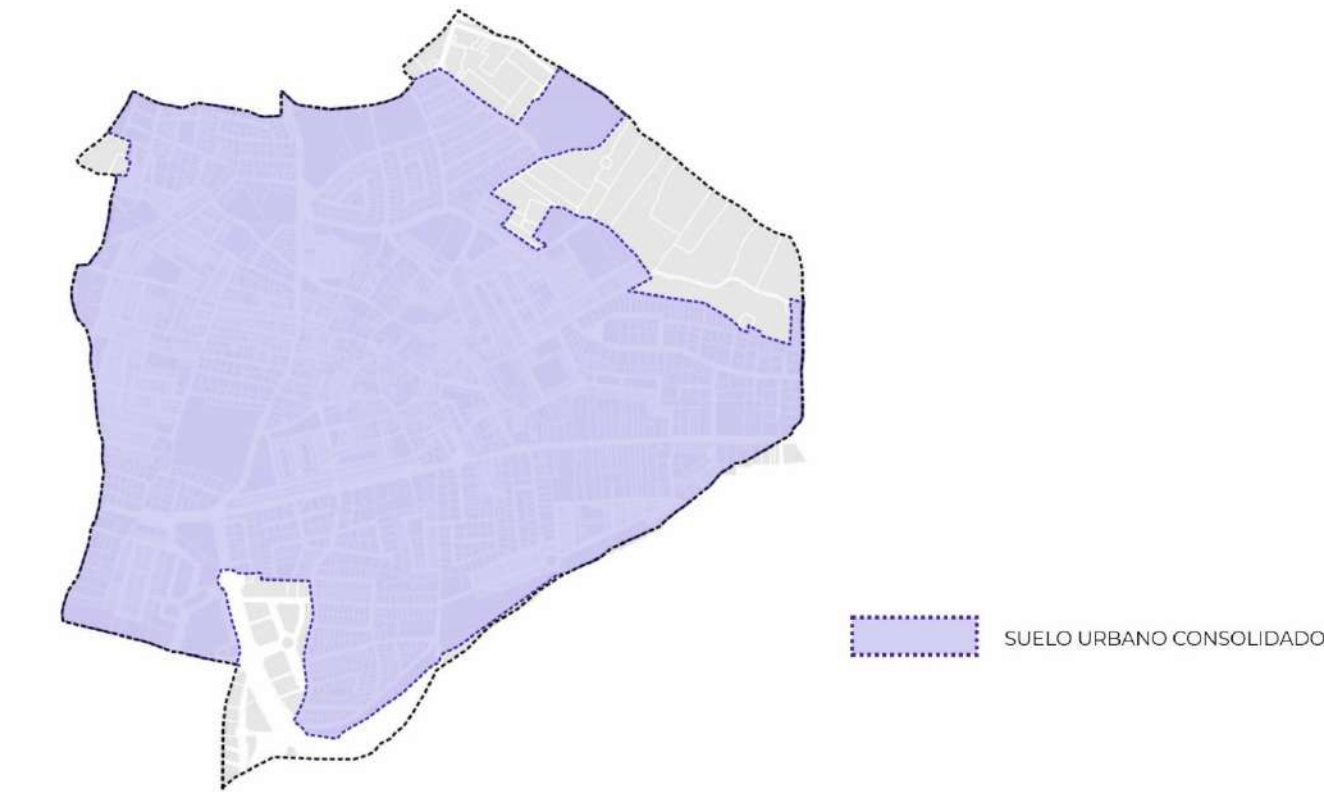
En este documento de planeamiento general clasifica el suelo según dos tipos:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable



SUELO URBANO. ORDENACIÓN

En el actual PGOU se clasifica como **suelo urbano consolidado** aquel que forma parte del núcleo de población existente y estar dotado de los servicios urbanísticos mínimos. Dispone de una superficie total de **2.352.944,10m²**



- Se incorporan al **suelo urbano** los terrenos que cumplen alguna de las siguientes descripciones:
- Terrenos que estando en el anterior planeamiento general clasificados como suelo urbanizable, han sido **transformados y urbanizados** en ejecución del correspondiente instrumento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
 - Terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano que estando ya **consolidados al menos en las dos terceras partes** del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta, se encuentran integrados en la malla urbana.

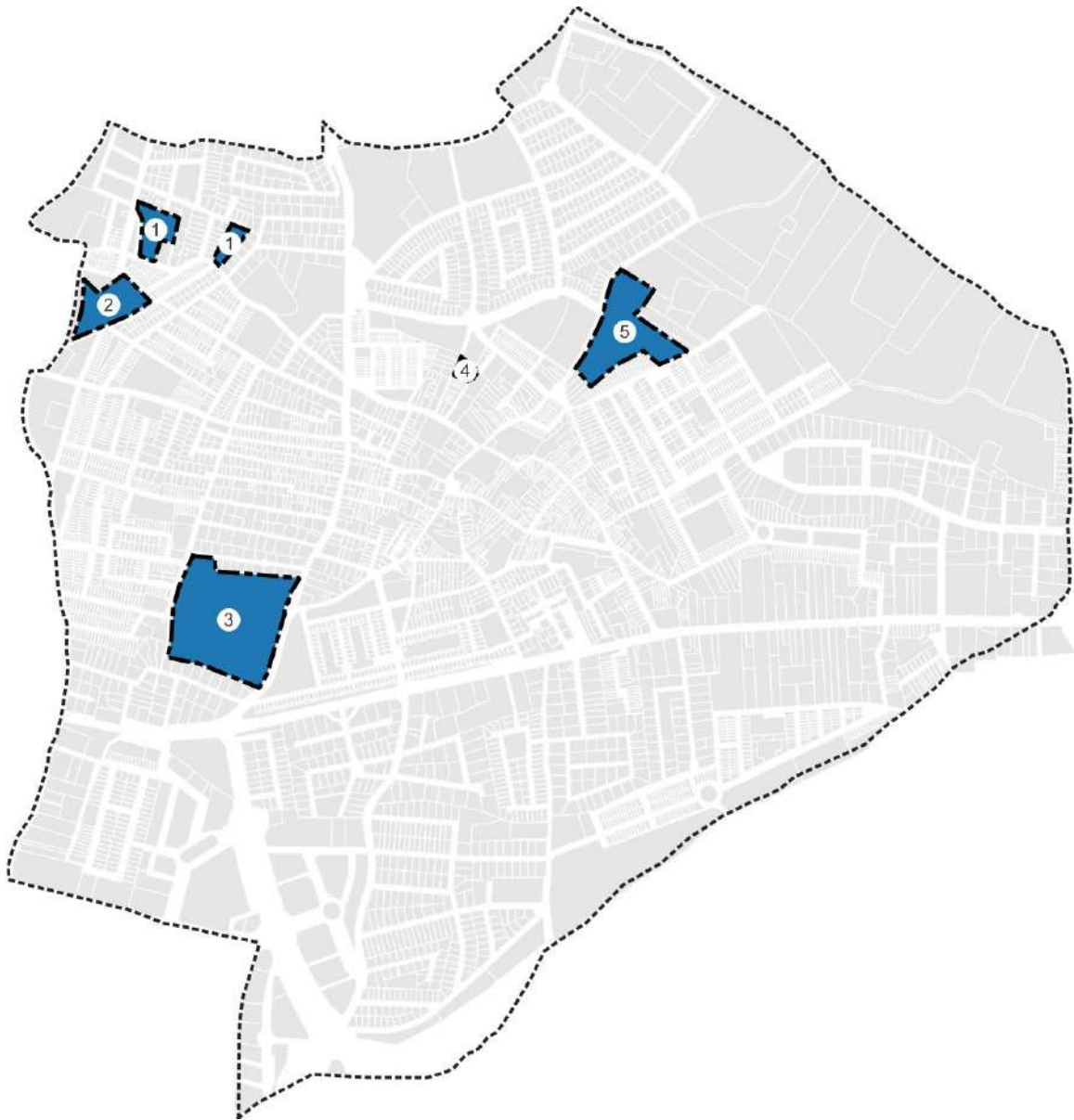
Por otro lado, estarían los sectores de **suelo urbano no consolidado** que se establecen son los siguientes:

Id	Sector	Denominación	Superficie (m2)	Uso global	Estado de planeamiento y ejecución
1	SUNC UE I	CAMINO DE BELMA ARI.	7859	Residencial	Sin desarrollar (*)
2	SUNC PERIG-PRI	GINENCINA AR2	11300	Residencial	Sin desarrollar
3	API-02	LA ALCOYANA.	44362	Residencial	En ejecución de urbanización
4	API-04	CM-CALLE MACARENA	1240	Residencial	Sin desarrollar
5	API-05	EG EL GRANADILLO	19258,36	Residencial	Ejecutado

(*) se ha redactado el instrumento de planeamiento

Como se observa en la tabla tan solo dos de los cinco ámbitos han sido desarrollados, uno ejecutado cien por cien – el Granadillo – y el de La Alcoyana que cuenta con reparcelación aprobada en mayo de 2023 y queda pendiente de Proyecto de urbanización para su ejecución.

SUELO URBANO (SU)	Superficie	% SU
Suelo urbano Consolidado	2.352.944,10	96,55%
Suelo Urbano No consolidado	84.020,15	3,45%
	2436964,25	



Localización de ámbitos de SUNC- PGOU Vigente- Elaboración propia

A continuación se detallan las diferentes fichas de los ámbitos complementados con una ortofoto del estado actual de cada uno de los suelos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Área de Reforma Interior.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN API-02-LA ALCOYANA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL (m ² x)	44.362,79
SISTEMAS GENERALES (m ² x)	S.S. ÁREAS LÍQUIDAS	1.122,00	

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

USO	SUP. COLECTIVA (m ² x)	DETERMINACIÓN DE PROYECTOS	APROVECHAMIENTO COLECTIVO (m ² x)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² x)
LA ALCOYANA	35.966,00	1,80	35.966,00	
RESERVA	8.588,00	0,05	8.588,00	
TOTAL	37.554,00		36.578,00	0,82

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL	RESERVA
EDIFICACIÓN GLOBAL	SUB H2 U2 x

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTACIÓN	1 ^{er} CONTRATO

TIPOLOGÍA, ALTURA, DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

TIPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS
POLIFUNCIÓN BAJOS MEDIOS	ZONA A: PB+2+AT ZONA B: PB+3+AT	184 UN.
TOTAL		37 UN. / HA.

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES)

(EN TODO CASO CUMPLIRÁN EL MÍNIMO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.)

SISTEMAS LOCALES	DOTACIÓN MÍNIMA
ÁREAS LIBRES	9.663,35 m ² suelo
S.U.P.S.	1.000,00 m ² suelo
APARCAMIENTO	1 APARC./HA. DE SUELO + 0,5 APARC./HA. DE SUP 1 APARC. / 100 m ² x

PLANEAMIENTO INCORPORADO, OBJETIVOS, CRITERIOS Y VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES

PLANEAMIENTO INCORPORADO:

Estudio de Detalle en C/. Colón, n.º 40 y 42. Aprobación Definitiva: 30/1/2007.

OBJETIVOS:

— Incorporar los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

— Reordenar los volúmenes integrándolos adecuadamente en el entorno. Dicha ordenación, si bien se establece en el presente PGOM, requerirá para su adecuada concreción la tramitación de un Estudio de Detalle, en el plazo máximo de seis meses.

— Mejorar las dimensiones, localización y funcionalidad de las reservas de dotaciones, distribuyéndolas equitativamente.

— Será vinculante la localización de las dotaciones públicas, así como de la edificación y los espacios libres de parcela según la ordenación de los planes del P.G.O.U., sin perjuicio de las adaptaciones y concreciones que resulten de su mayor escala del dibujo.

— Dado que el área se encuentra afectada por la Zona de Protección del Dominio Público Hidráulico, los usos de la zona afectada estarán limitados conforme a la legislación correspondiente y a lo dispuesto en el art. 9.20 de esta normativa urbanística. Así mismo, para la aprobación de la figura de desarrollo, deberá solicitarse informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica Andaluza.

— Previo al desarrollo de la presente actuación urbanística, deberá hacerse un estudio identificativo de los posibles usos con riesgo de inundabilidad hidráulica, estableciendo en su caso los medios necesarios para su prevención.

IDENTIFICACIÓN API-02-LA

ÁREA DE REPARTO AR 6

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACIÓN

Disposiciones:

— Aprobado por Acuerdo de PLENO de fecha 21 ENE 2014

— Contado y Certificado de fecha 22 ENE 2014

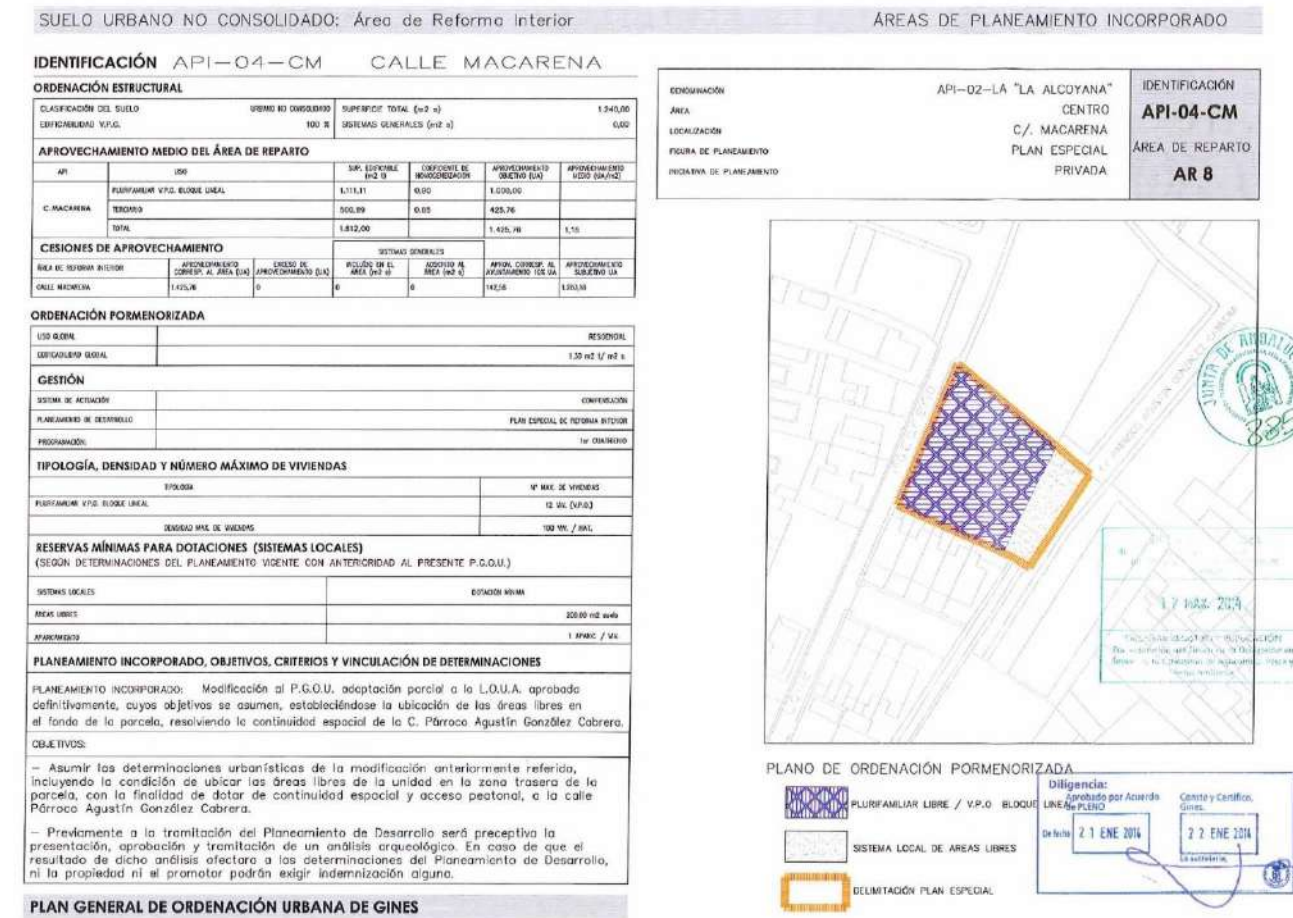
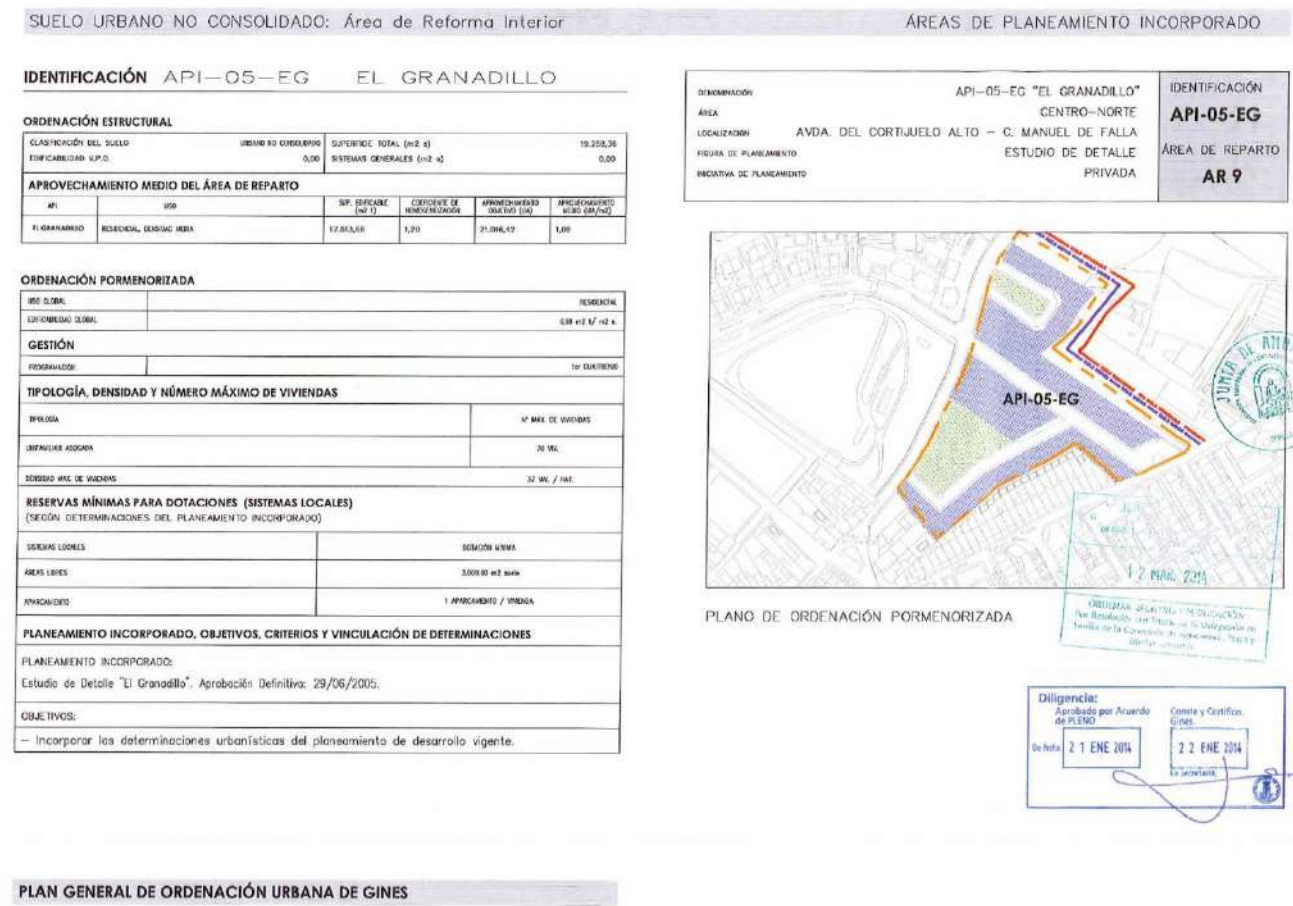
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GINES

PGOM GINES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO

PÁG 51

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN





El suelo urbanizable ocupa prácticamente todo lo que estaba sin clasificar en la normativa vigente, excepto una pequeña zona que queda como sistema general (VIARIO ENLACE A-49)

The map displays the city of Chicago with a detailed street grid. Five specific regions are highlighted and numbered:

- Region 1:** A purple-shaded area in the north-central part of the city.
- Region 2:** A purple-shaded area in the south-central part of the city.
- Region 3:** A small orange-shaded area in the northwest corner.
- Region 4:** A small orange-shaded area in the southwest corner.
- Region 5:** A large green-shaded area in the northeast part of the city.

The remaining areas of the city are shown in a light gray color with a dashed black outline.

Id	Sector	Denominación	Superficie (m2)	Uso global	Estado de planeamiento y ejecución
1	API-01-EC	EL CORTIJUELO	71298	Residencial	En ejecución
2	API-03-CPII	LA CERCA DEL PINO II	66890	Terciario	Ejecutado parcialmente
3	SUS-NO-PPBN-PP	BLEDMA NORTE AR3	12120	Residencial	
4	SUS-SO-PPM	PP-MARCHALOMAR AR4	29410	Terciario	Ejecutado
5	SUNS	TABLADILLA-ESTACADA DEL BARBERO	240.227,21		

De los cinco suelos identificado, tan solo una única zona está clasificada como **suelo urbanizable no sectorizado** en el Plan vigente

SUNS-TABLADILLA-ESTACADA DEL BARBERO.

Superficie de 240.227,21 m². Situado en el norte de núcleo, el sector se denomina SUS-A.

Este sector aparece en el POTAUS dentro del sistema de protección territorial como un espacio Agrario de Interés, pero por sus características y en base al artículo 77.2 del POTAUS se ha podido ajustar la vocación natural de este suelo.



A continuación, se identifican mediante sus fichas los distintos suelos que están clasificados como Suelo Urbanizable en las diferentes categorías

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: Sector:

IDENTIFICACIÓN
SUS-NO.PPBN PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE SECTORIZADO	USO DESTINADO (m²)	13.100
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²)	0
EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²	0,45	EDIFICACIÓN V.P.S.	308
EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²	0,45		

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO

SECTOR	USO	SUP. DISPONIBLE (m²)	COCIENTE DE APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO GLOBAL (m²)	APROVECHAMIENTO GLOBAL (m²) / m²
BIEDMA NORTE	PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL	5.055	1,00	5.055	
	PLURIFAMILIAR V.P.S. BLOQUE LINEAL	3.155	0,30	946	
	EDIFICACIÓN V.P.S.	1.000	1,30	1.300	
	TOTAL	8.850		8.850	0,66

CESIONES DE APROVECHAMIENTO

SECTOR	APROVECHAMIENTO GLOBAL (m²)	EDIFICACIÓN GLOBAL (m²)	EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²	EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²	EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²	EDIFICACIÓN GLOBAL (m²) / m²
BIEDMA NORTE	8.850	0	0	0	0,00	0,00

ORDENACIÓN FORMORIZADA

TIPOLOGÍA Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

USO	Nº DE VIVIENDAS
PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL B+7	70
PLURIFAMILIAR V.P.S. BLOQUE LINEAL B+2	20
EDIFICACIÓN V.P.S.	6
TOTAL	96

GESTIÓN

SISTEMA DE PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL, PROYECTO DE REFORMACIÓN Y PROYECTO DE ORDENACIÓN
PROGRAMACIÓN	DE CUATRO AÑOS

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES

(EN TODO CASO CUMPLIRÁN EL MÍNIMO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.L.A. ASÍ COMO LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

SISTEMAS GENERALES	DOTACIÓN MÍNIMA
ÁREAS VERDES	1.000 m² por ha
RESERVA DE DOTACIONES ESPECIALES	1.000 m² por ha (3.000 m² por ha)
APARQUEOS	1.000 m² por ha

OBJETIVOS, CRITERIOS Y VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES

OBJETIVOS

CRITERIOS

VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

IDENTIFICACIÓN

SECTOR "PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE"

LOCALIZACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO

INDICATIVA DE PLANEAMIENTO

IDENTIFICACIÓN

NOROESTE

C/ TERESA DE CALCUTA

PLAN PARCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR 3

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GINES

SECTORIZADO RESIDENCIAL

DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL

Diligencia:

Aprobado por Acordado de PLENO

De fecha: 21 ENE 2014

Comete y Certifica: 22 ENE 2014



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN

[illegible]

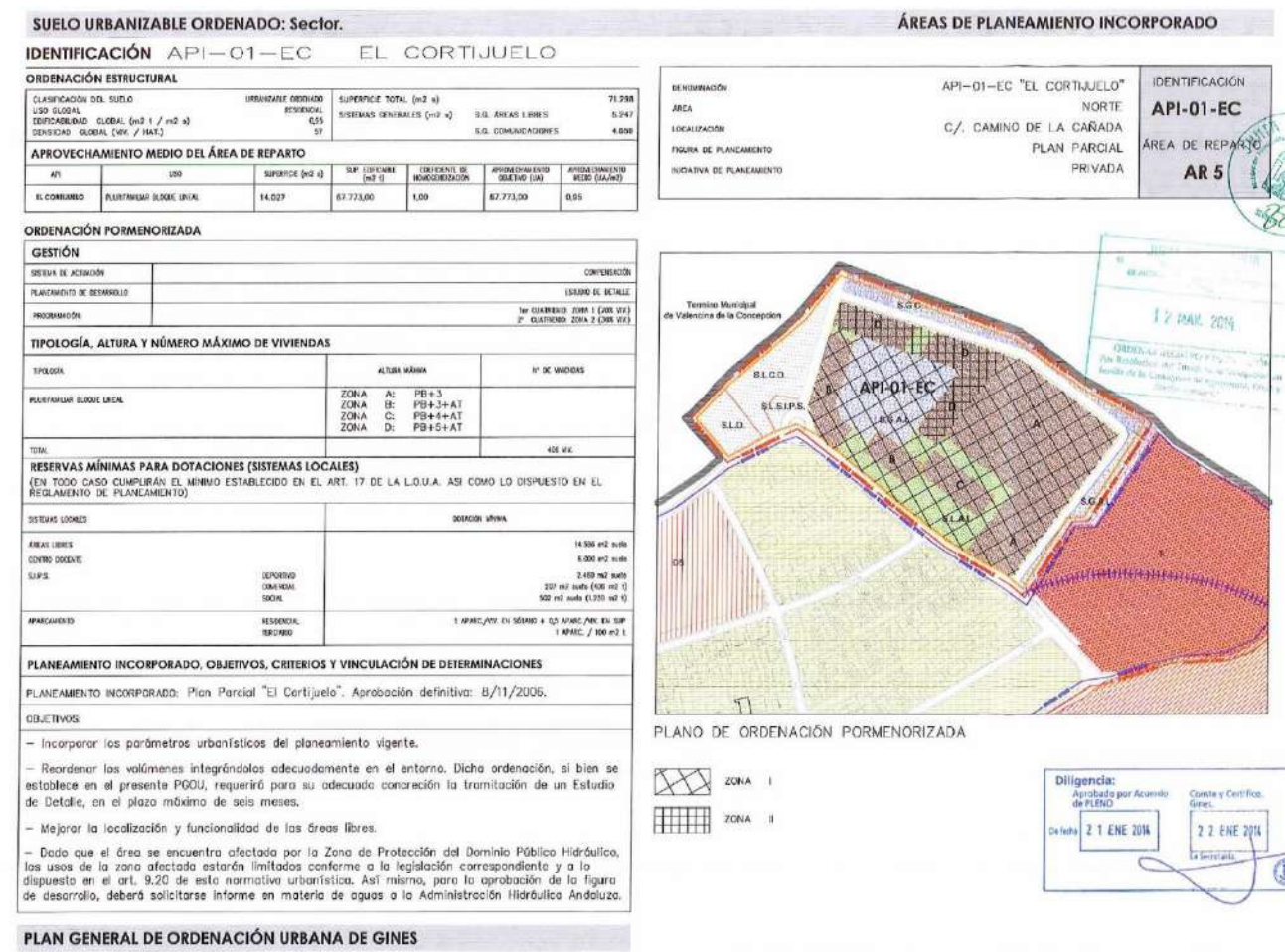
SUELO URBANIZABLE ORDENADO: Sector.				ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	
IDENTIFICACIÓN API-03-CPII LA CERCA DEL PINO II					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	SUPERFICIE TOTAL (m ² u)	66.892		
USO GLOBAL	TERMINO	SISTEMAS GENERALES (m ² u)	S.G. COMUNICACIONES INCLUIDO 12.042		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² u / m ² u)	E.G.	S.G. COMUNICACIONES NO INCLUIDO	5.117		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO					
M ²	195	S.G. DISPONIBLE (m ² u)	CONTRIBUCIÓN DE FORMERORIZACIÓN	APROVECHAMIENTO GLOBAL (G.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (A.A.M.)
LA CERCA DEL PINO II	TERMINO	66.127,00	0,05	58.757,55	0,03
ORDENACIÓN FORMERORIZADA					
GESTIÓN					
FORMERORIZACIÓN	No QUEDARÍA				
PLANEAMIENTO INCORPORADO, OBJETIVOS, CRITERIOS Y VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES					
PLANEAMIENTO INCORPORADO:					
Plan Parcial "La Cerca del Pino II". Aprobación definitiva: 30/01/2007.					
Estudio de Detalle "La Cerca del Pino II". Aprobación definitiva: 22/02/2011.					
OBJETIVOS:					
- Incorporar las determinaciones urbanísticas de los Instrumentos de Desarrollo aprobados definitivamente.					

DESCRIPCIÓN		IDENTIFICACIÓN	
ÁREA	API-03-CPII "LA CERCA DEL PINO II"	SUR	API-03-CPII
LOCALIZACIÓN	ENLACE A-49, CARRETERA A BORMUJOS	ÁREA DE REPARTO	AR 7
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		
NATURALEZA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GINES

PLANO DE ORDENACIÓN FORMERORIZADA
Aprobado por Ayuntamiento de Gines y Certificado





SUELOS URBANIZABLES TRANSFORMADOS

Existen varios sectores de suelo urbanizable que han sido transformados a lo largo del desarrollo del PGOU vigente, siendo:

- Sector SUS-SO.PPM “Marchalomar”. Sector de uso dominante terciario, desarrollado y consolidado. Actualmente a todos los efectos suelo urbano.
- Sector API-03-CPII “La Cerca del Pino II”. Sector de uso dominante terciario, desarrollado y consolidado casi al completo. Actualmente a todos los efectos suelo urbano.
- Sector API-01-EC “El Cortijuelo”. Sector de uso residencial. Según información de los servicios técnicos municipales se ha completado la urbanización, accediendo al certificado final de las obras de urbanización correspondientes. Se considera en la actualidad suelo urbano a todos los efectos.

SISTEMAS GENERALES

En el Plan General vigente se establece un número total de espacios destinados a dotaciones en escala general, que se califican como Espacios libres o Equipamiento.

	Nº Hab	PGOU vigente Superficie	Estándar
SSGG EQUIPAMIENTO GENERAL		131.037,00 m ²	8,35 m ² /h
SSGG ESPACIOS LIBRES	15.692	134.271 m ²	8.55 m ² /h

Además, el documento recoge como sistema general

- el área ocupada por el viario de conexión de la A-49 – Superficie: 45.238 m2
- el Cementerio municipal: 6.904 m2

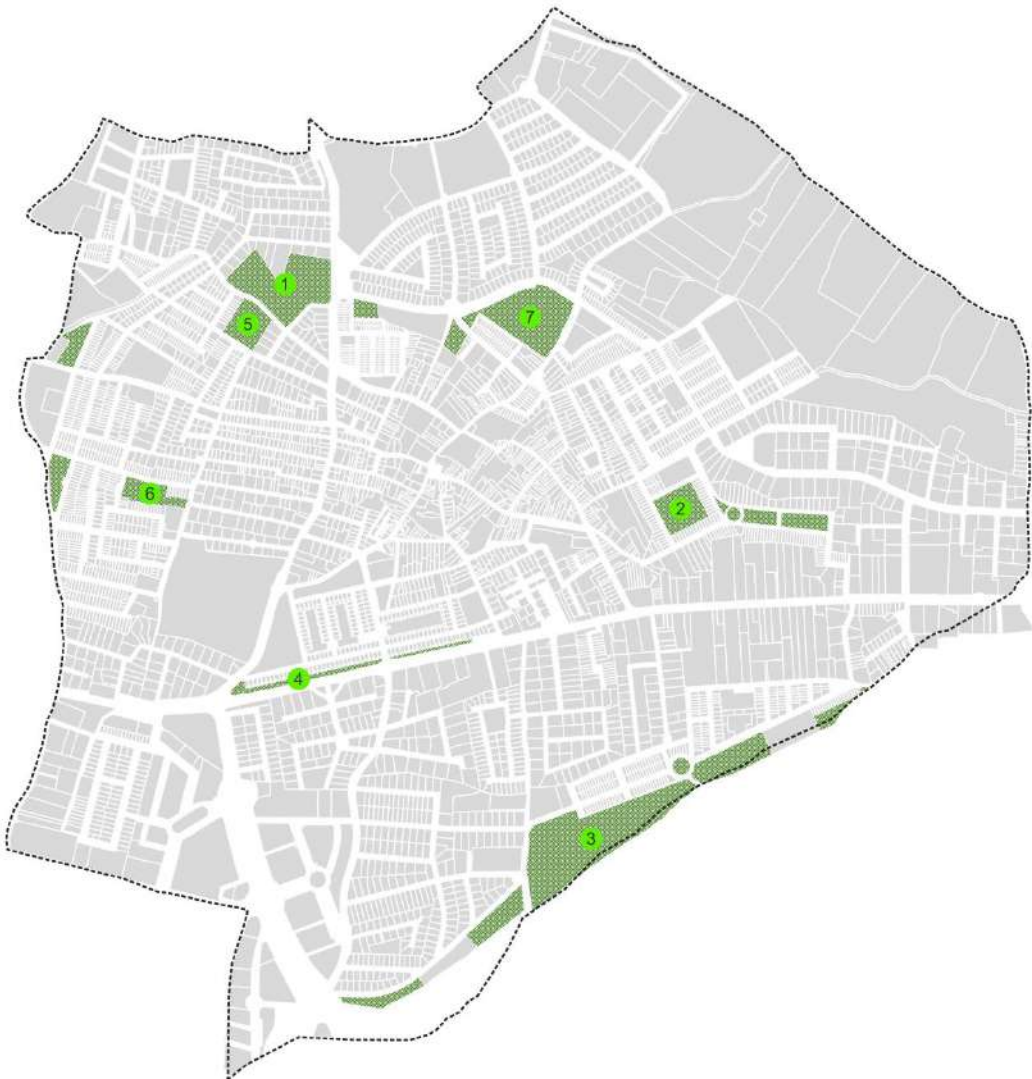


SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Respecto al Sistema General de Espacio libres, se identifican un total de nueve (9) espacios en todo el término municipal

ID	ÁREAS LIBRES (SSGG)	Superficie (m2)	%
1	PARQUE MUNICIPAL	20.242	34,4%
2	P.P. MADRE DE DIOS-EL VALLE	13.017	22,1%
3	PP LAS BRISAS ESTACADA DEL CURA	58.870	100,0%
4	PP LA MOGABA	5.010	8,5%
5	PP VILLANUEVA NORTE	7.907	13,4%
6	PP VILLANUEVA SUR	8.835	15,0%
7	PP EL TORREJÓN- CORTIJUELO ALTO	14.021	23,8%
8	EL CORTIJUELO	5.247	8,9%

9	LA ALCOYANA	1.122	1,9%
TOTAL		134.271	



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Respecto al Sistema General de Equipamiento se identifican un total de nueve (9) espacios en todo el término municipal, distribuidos en las categorías de Administrativos, Socio cultural, Sanitario Asistencia, Docente, Deportivo, Servicios Terciarios, Servicios Urbanos y otros usos como Hacienda Santo ángel, Televisión Local o Torres de comunicaciones.



3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

En la actualidad, la mayoría de los municipios constan de diferentes conexiones a infraestructuras de carácter supramunicipal. Es decir, gozan de comunicaciones, servicios públicos y otros elementos de infraestructura que trascienden los límites administrativos del municipio o entidad local para servir a una región más amplia o a múltiples jurisdicciones municipales. Estas infraestructuras desempeñan un papel crucial en el desarrollo regional y la colaboración entre municipios y pueden abarcar diferentes ámbitos.

Las infraestructuras supramunicipales a considerar en el término municipal de Gines son:

REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA

- Red de interés general del estado
- Red autonómica de carreteras de Andalucía
- Red provincial
- Red de transporte público

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

- Redes de abastecimiento
- Redes de saneamiento

INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

- Redes eléctricas
- Telecomunicaciones

INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS

3.1. REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA

La red de carreteras, en sus diferentes categorías, conectan múltiples municipios y regiones. Estas infraestructuras facilitan la movilidad de personas y mercancías a lo largo de áreas extensas.

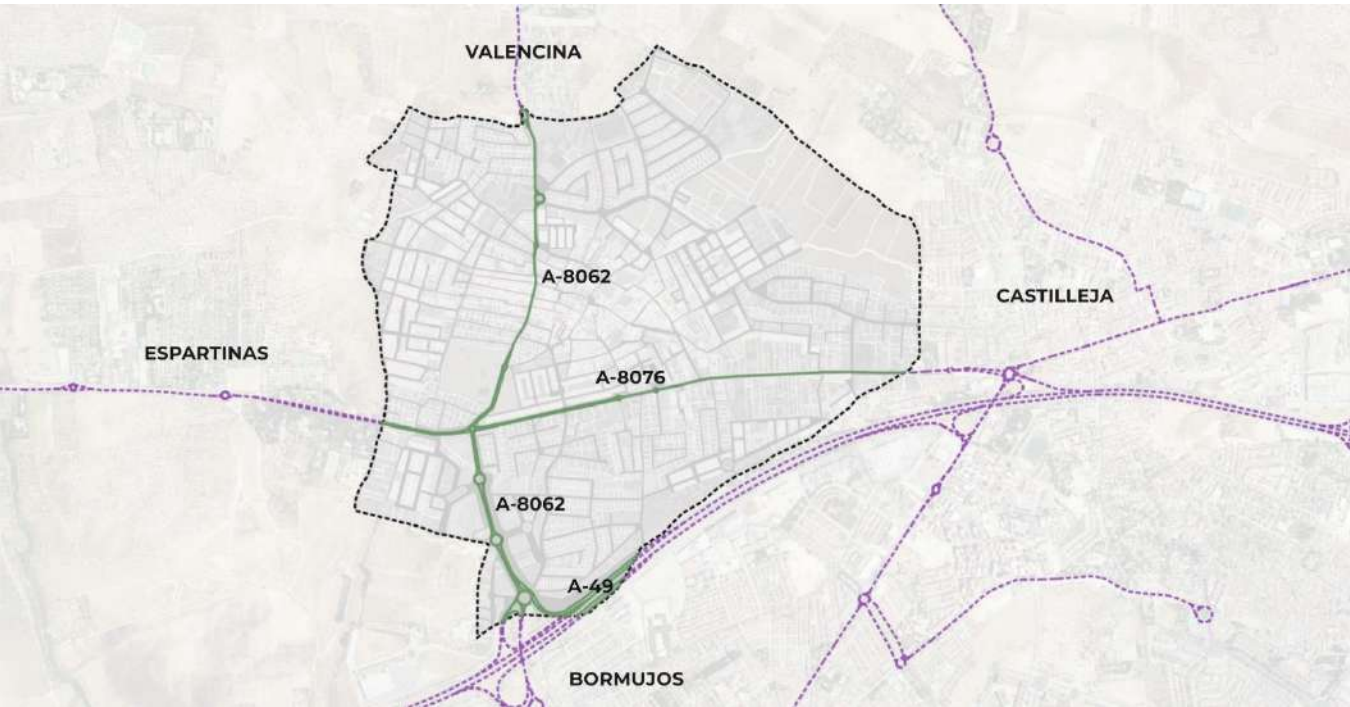
En el caso del municipio de Gines, existen carreteras cuya jerarquía responde a los niveles nacionales, autonómicos y provinciales. Son las siguientes:

RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

Carretera Nacional A-472

Antigua carretera de Huelva discurre en paralelo a la Autovía A-49 Sevilla-Huelva y conecta los municipios desde Castilleja de la Cuesta hasta San Juan del Puerto. Actualmente el tramo que discurre por la localidad de Gines se denomina A-8076 (desde Gines a Sanlúcar la mayor), pasando a tener un carácter urbano a su paso por el núcleo denominándose Avda./ de Europa.





RED PROVINCIAL

- **SE-517:** carretera entre Gines y Valencia.
- **SE-625:** carretera entre Gines y Bormujos.

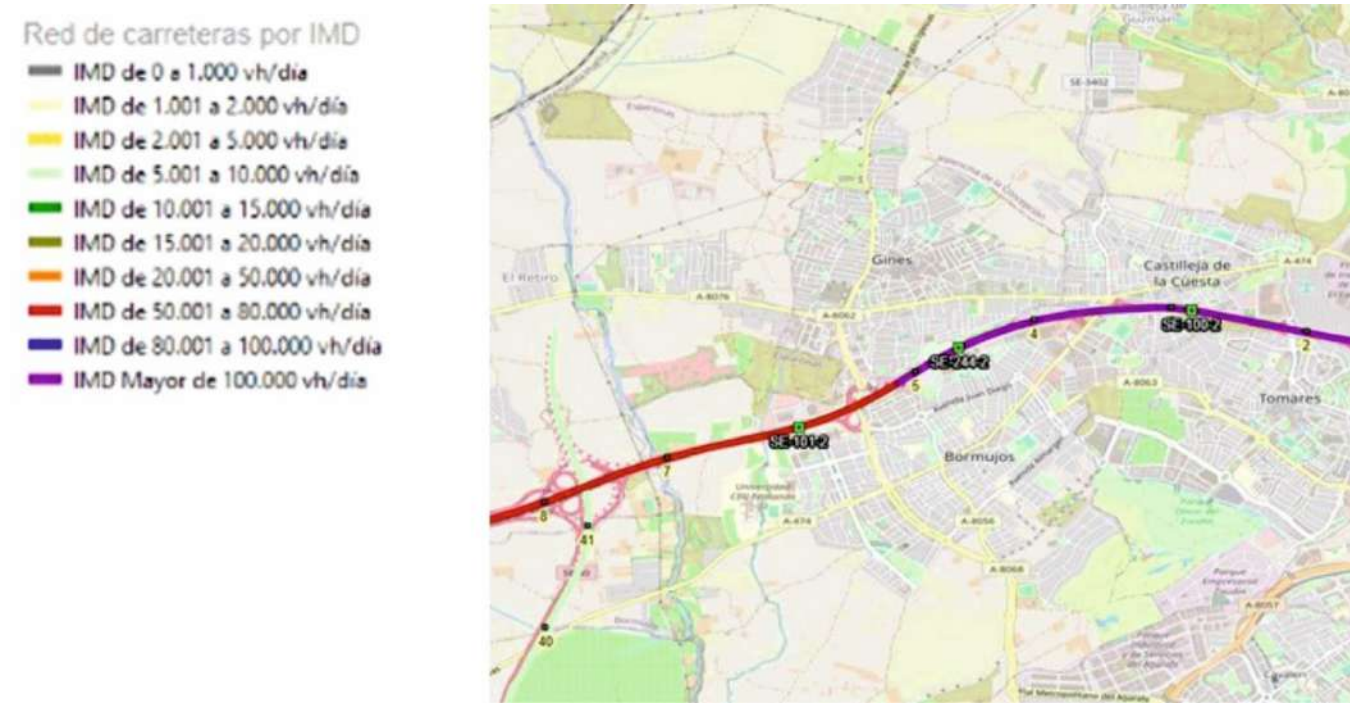
Ambas carreteras son actualmente la carretera A-8062.

ANÁLISIS DE TRÁFICO POR VIALES

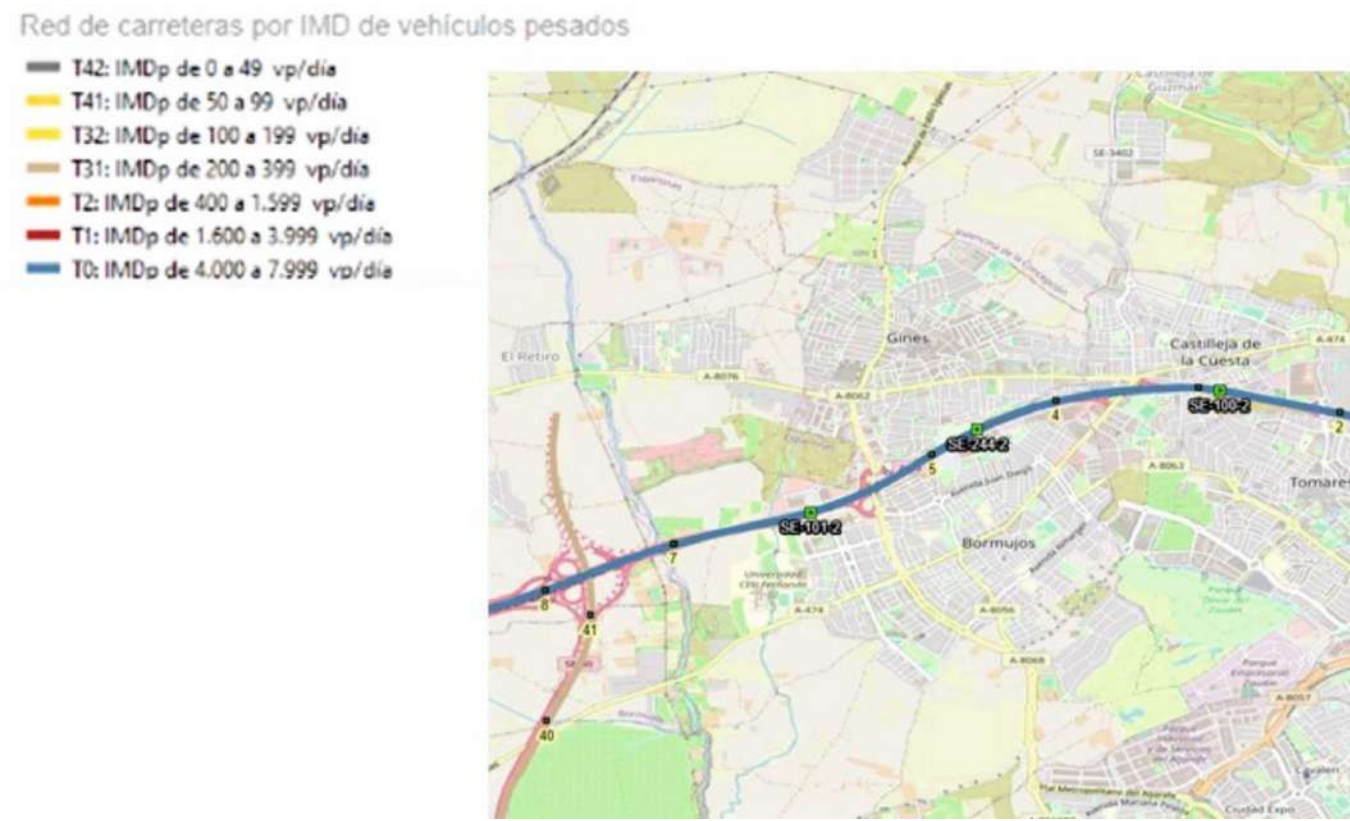
A continuación, se observa una tabla con datos adquiridos de la Plataforma del Ministerio de Transportes y movilidad sostenible del año 2022, sobre el vial A-49.

CARRETERA	PK	N.º CALZADAS	N.º CARRILES	IMD TOTAL	IMD LIGEROS	IMD PESADOS	% VP
A-49 (tramo 1) Bormujos SE-244-2	5,075	2	4+4	101.165	194.018	7.147	7,06
A-49 (tramo 2) Espartinas SE-101-2	6,00	2	4+4	84.692	78.655	6.037	7,13

PK: Punto kilométrico de la carretera en el que está situada la estación.
IMD total: Intensidad Media Diaria total de la carretera en la sección considerada.
IMD ligeros: Intensidad Media Diaria de vehículos ligeros de la carretera en la sección considerada.
IMD pesados: Intensidad Media Diaria de vehículos pesados de la carretera en la sección considerada.
% VP: Porcentaje de vehículos pesados en la sección considerada.

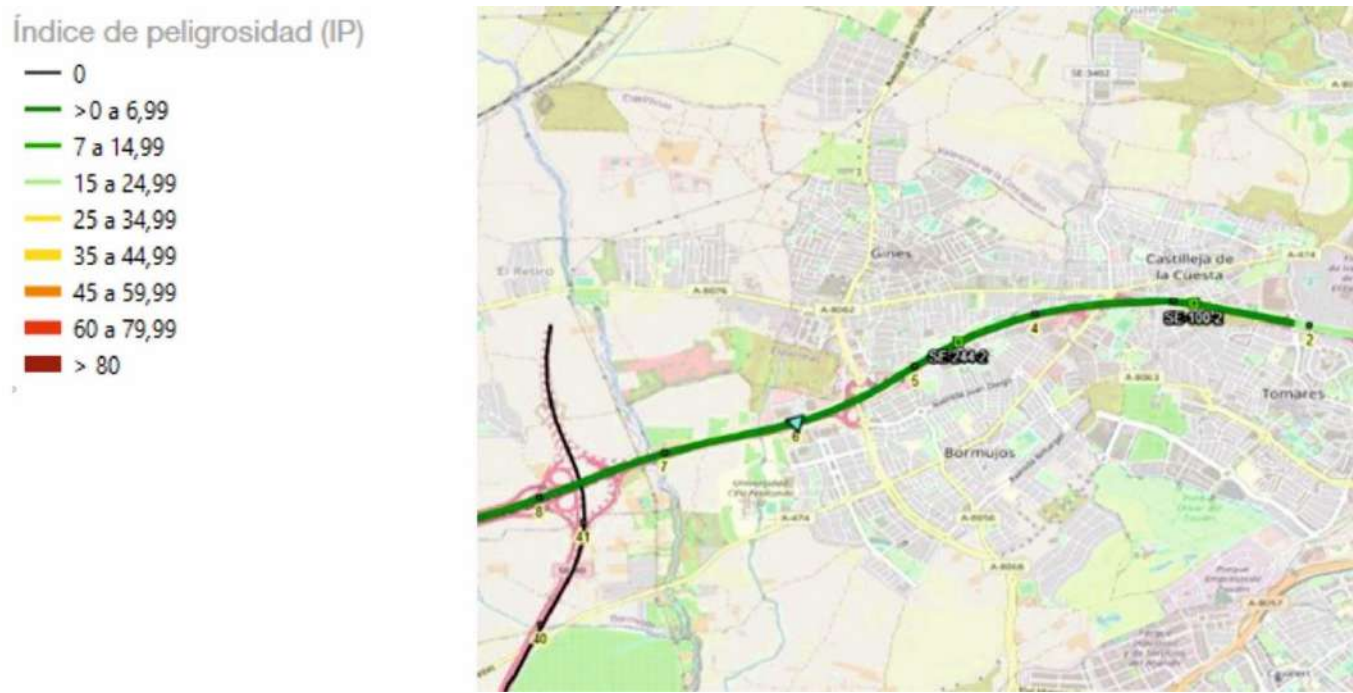


Red de carreteras por IMD de vehículos ligeros.
Fuente: Mapa de tráfico 2022. Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



Red de carreteras por IMD de vehículos pesados
Fuente: Mapa de tráfico 2022. Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible





Red de carreteras por Índice de peligrosidad
Fuente: Mapa de tráfico 2022. Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible

En el caso del índice de peligrosidad, como se refleja en el mapa anterior , la A-49 en su paso por el límite sur del municipio, tiene una **peligrosidad baja**.

Ambos viarios de competencia autonómica presentan **problemas importantes en cuanto a su dimensionamiento y saturación**. Como se recoge en el Plan de Aforos de la Red de Carreteras de la Junta de Andalucía, su alta intensidad media diaria está generando problemas de congestión de tráfico, atascos y retenciones, principalmente en la A-8076, fundamentalmente a los vecinos y vecinas de las urbanizaciones que se localizan entre Gines y Espartinas, siendo esta su principal salida hacia Sevilla.

De las carreteras A-8076 y A-8062 no existen estudios en este estudio. Los datos que tenemos de esas dos vías se encuentran en la Información del Plan General de Aforos de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía.

Según se recoge en este Plan:

MATRICULA	PKINICIO	PKFINAL	MUNICIPIO	EST_2022	IMD_2022	PES_MAPA_R
A-8062	0,8	1,45	Gines	PR-876	30.197	14%
	1,45	1,61	Gines	PR-876	30.197	14%
	1,61	1,86	Gines	PR-876	30.197	14%
	1,86	2,87	Gines	PR-876	30.197	14%
A-8076	0	0,33	Gines	SC-8112	15.080	22%

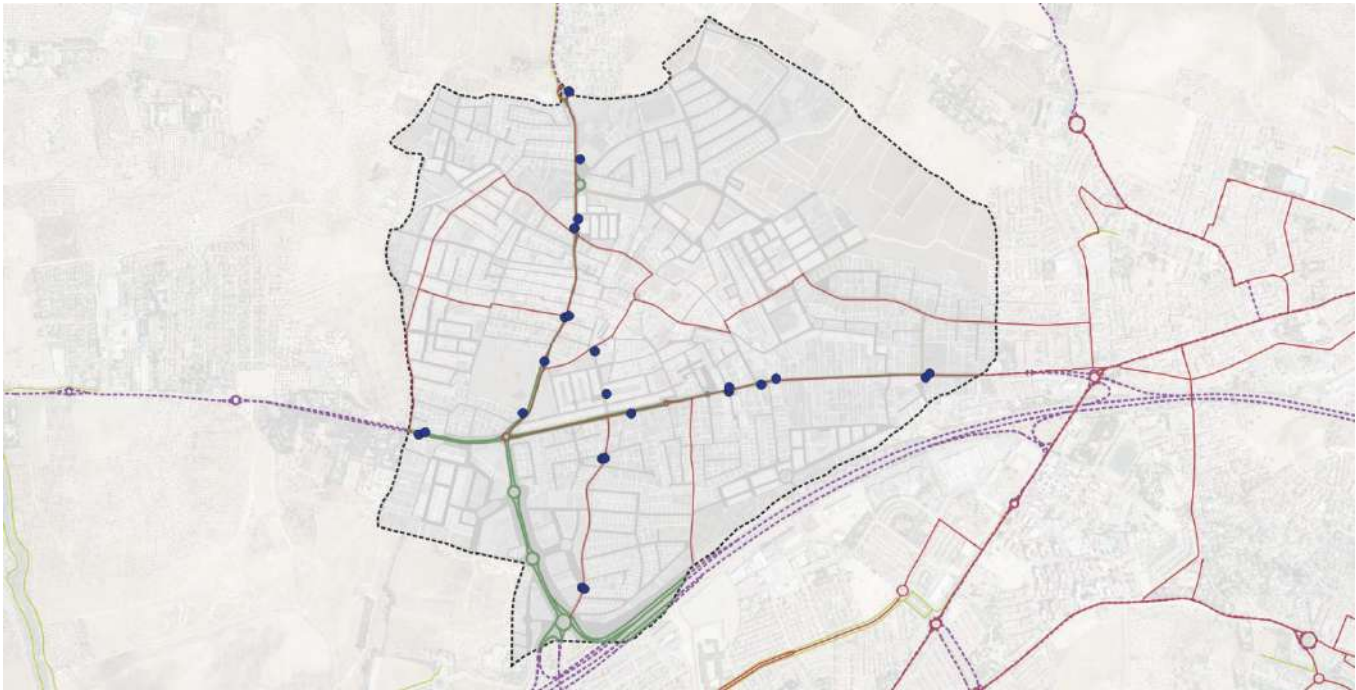
MATRICULA: Nomenclatura de carretera.
PK INICIO: Punto kilométrico de inicio de tramo.
PK FINAL: Punto kilométrico de fin de tramo.
MUNICIPIO: Municipio sobre el que se encuentra el trazado del tramo.
EST_2022: Nomenclatura de la estación asignada al tramo de carretera.
IMD_2022: Intensidad Media Diaria de los vehículos totales para el año correspondiente de la estación asignada al tramo de carretera. Intensidad total representada en el mapa de aforos.
PES_MAPA_R: Porcentaje de pesados (%) en número entero que se representa en el mapa de aforos.

TRANSPORTE PÚBLICO

Además, existe una red de TRANSPORTE PÚBLICO, que permiten conexiones intermunicipales de transporte público con el municipio de Gines (fuente: Consorcio transportes Sevilla. Líneas metropolitanas de Sevilla)

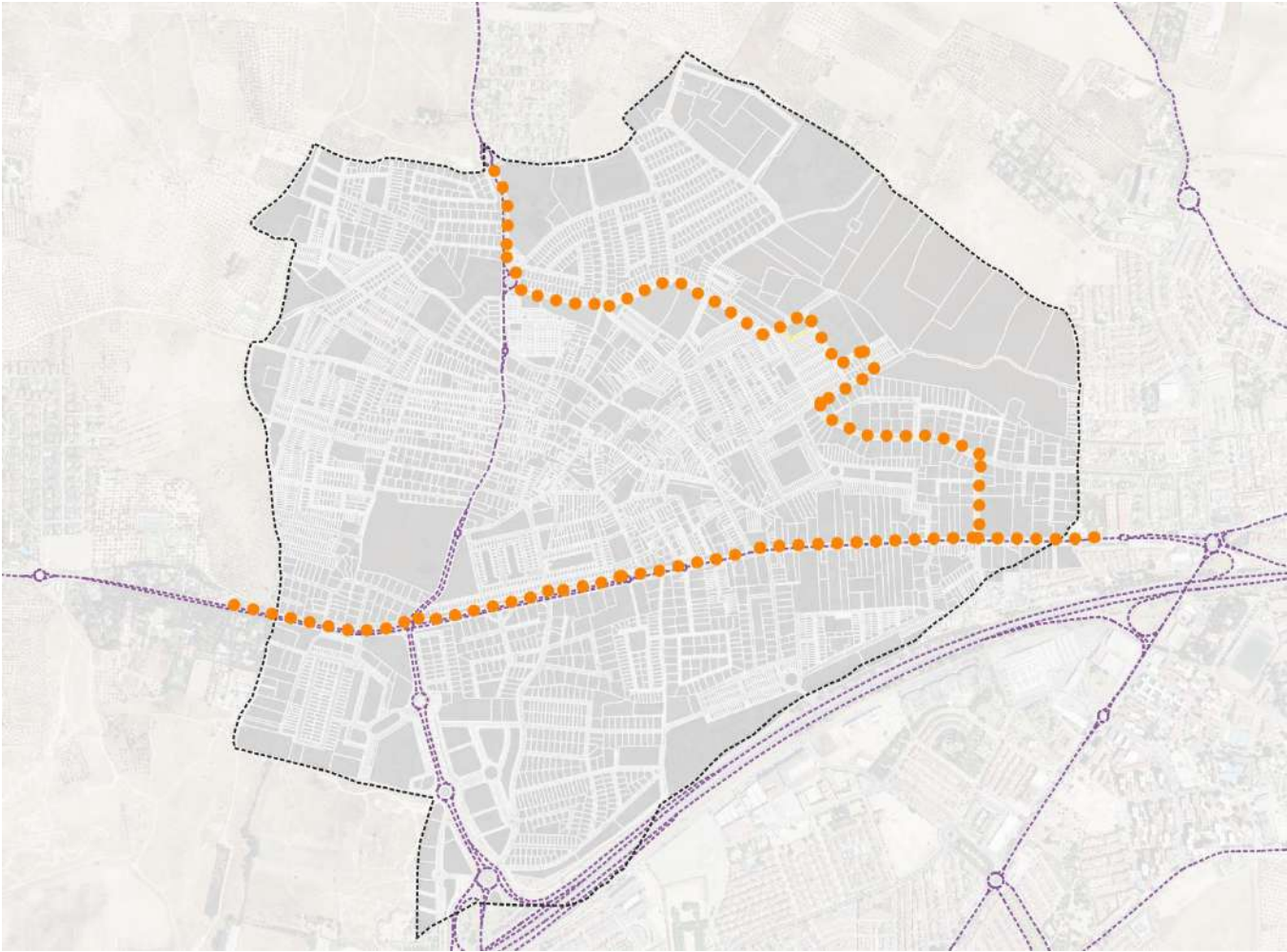
- **M-102.** Circular del Aljarafe
- **M-105.** Línea Mairena del Aljarafe - Salteras
- **M-160.** Línea Sevilla -Gines.
- **M-166.** Línea Sevilla-Sanlúcar la Mayor.
- **M167.** Línea Sevilla - Villanueva del Ariscal
- **M-174.** Línea Sevilla- Gines
- **M-175.** Línea Albaida - Sevilla.

Según el DERA Datos Espaciales de Referencia de Andalucía, existe una red de paradas de autobús que se localizan en los principales ejes viarios del municipio.



Esquema de paradas de bus. Fuente: Elaboración propia

Red de carril bici: los viales no presentan adaptaciones para la reserva de carriles bici en el núcleo urbano y existen diversos tramos que unen la zona de la Avenida Europa con el municipio de Valencina a través de calles principales como Álvarez Quintero, Ramón y Cajal, Luis Cernuda conectando con la Avenida del Torrejón



Esquema de carril bici. Fuente: Elaboración propia



Por otro lado, respecto a otros medios de transporte indica que:

- **Ferrocarril:** no se encuentran paradas en el municipio de Gines, siendo las más cercanas las de Santiponce y Valencina de la Concepción.
- **Metro:** se han realizado demandas para ampliar la Línea 1 del Aljarafe-Sevilla.

AFECCIONES AL PLANEAMIENTO DE LAS REDES DE TRANSPORTE

NORMATIVA

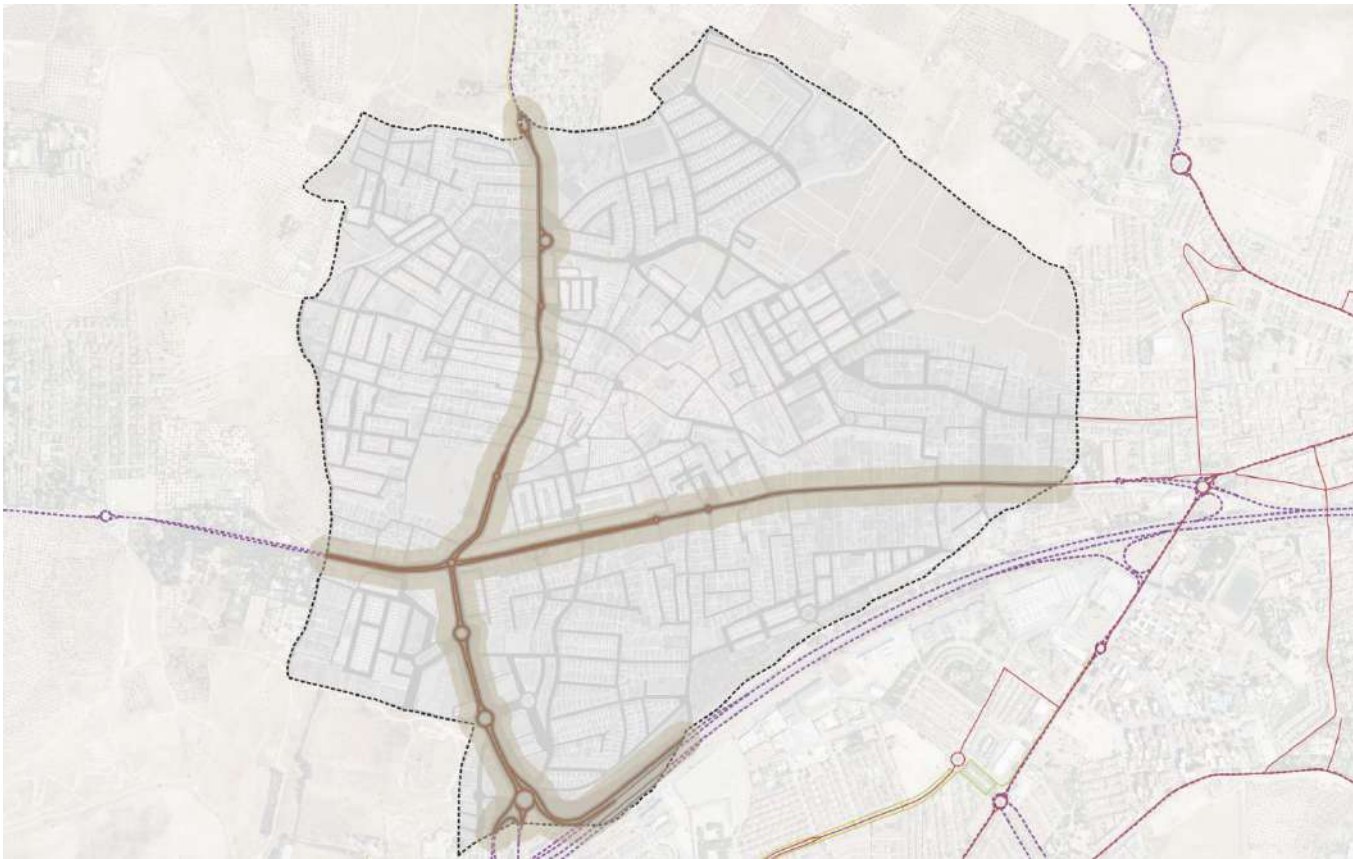
- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, y reglamento que la desarrolla.
- Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001 de 12 de julio (BOE nº 188, 7/08/2001) , y reglamento que la desarrolla, con modificaciones de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de los Transporte urbanos metropolitanos.
- Decreto Ley 26/2021 del 14 de diciembre, por el que se adoptan las medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, en su artículo 60, donde se modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2021.

AFECCIÓN

Según las anteriores normativas, las zonas afectadas por el paso de las redes de carreteras anteriormente descritas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, son las siguientes:

VÍA	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	LÍNEA EDIFICACIÓN
A-49	8	25	100	50
A-8076	3	8	50	25*
A-8062	3	8	50	25*

*según se recoge en la modificación del Artículo 60 de la Ley 8/2021 de carreteras de Andalucía (BOJA del 17 de diciembre de 2021)



Esquema de afección sobre A8076 y A8062- Elaboración propia



Esquema de afección sobre A49- Elaboración propia



3.2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

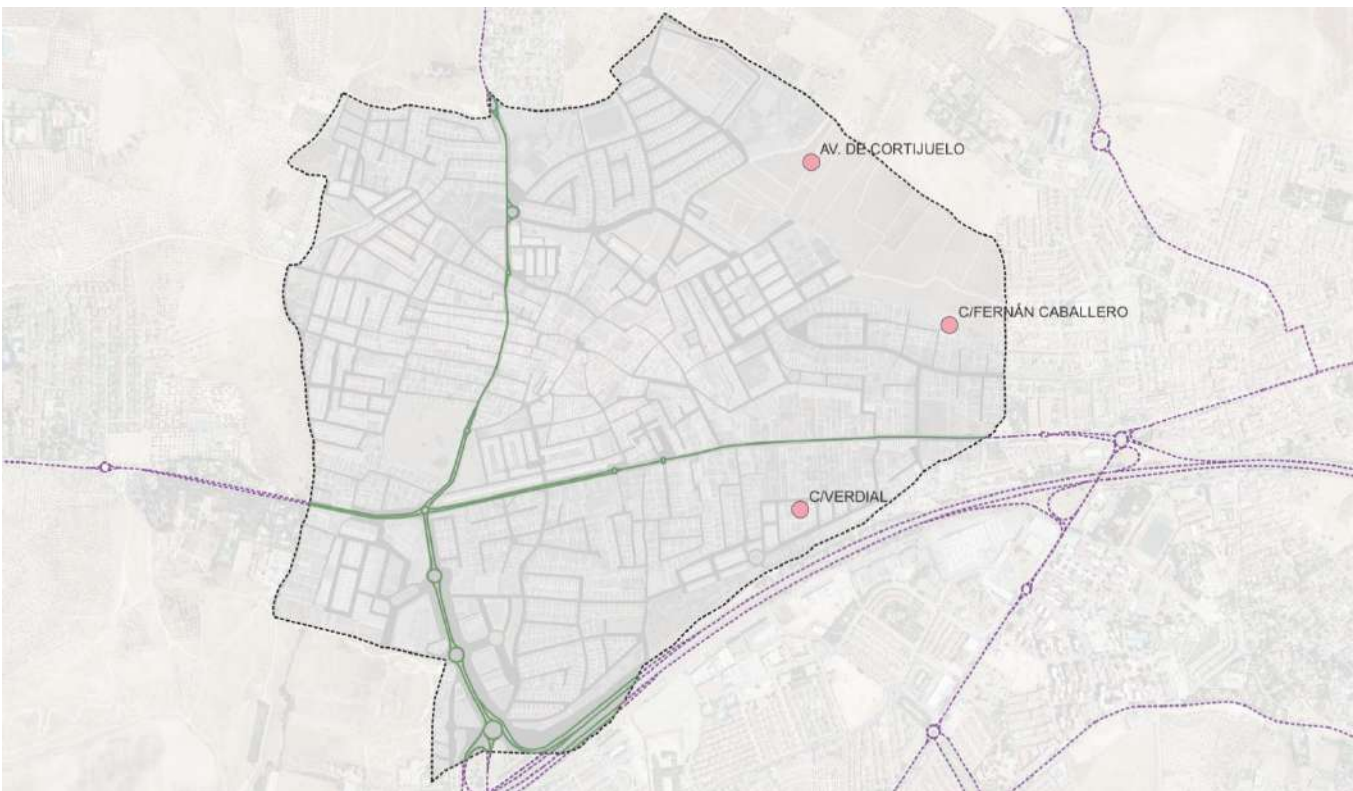
RED DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Según se recoge en el Diagnóstico del Plan Estratégico 2022-2030 elaborado por el Ayuntamiento la gestión del abastecimiento y el saneamiento de agua en Gines se llevan a cabo a través de la empresa pública mancomunada ALJARAFESA. La red de distribución del municipio en 2016 alcanzaba los 74.967 metros, siendo ALJARAFESA la entidad titular de la misma y la responsable de su gestión. El estado de conservación de la red de distribución de agua potable es bueno prácticamente en su totalidad (97,36%), siendo los materiales predominantes en la red el polietileno y el fibrocemento.

ABASTECIMIENTO

Y, según se recoge en el planeamiento vigente y en concordancia con la realidad física, existen **tres depósitos de agua** en el municipio:

- En la calle Fermín Caballero [depósito CASTILLEJA I y II]
- En la calle Verdial [depósito GINES II]
- En la avenida del Cortijuelo Alto [depósito GINESII]



Esquema de depósitos de agua. Elaboración propia

En el “Plan de Actuaciones para el incremento de la garantía y la presión disponible en el abastecimiento a los municipios de Gines, Castilleja de la Cuesta y Bormujos de ALJARAFESA” (con fecha junio de 2021), se habla de la ejecución de un nuevo depósito, a mayor cota de los actuales, por problemas de presión. Se prevé su futura ejecución en el término de Valencina.

En la actualidad, el Ayuntamiento ha ejecutado obras en zonas céntricas (calles Blas Infante, alcalde José Antonio Cabrera, núcleo Residencial Sánchez Dastis y La Calleja), la zona denominada como ZONA 1A en el plan de Aljarafe.

SANEAMIENTO

En cuanto a la red de alcantarillado interior, que cumple funciones como sistema de saneamiento y depuración, la misma tiene una longitud de 58.499 metros, encontrándose en mal estado, únicamente, un 1,75% de la misma (1.025 metros). El material predominante en la misma es el fibrocemento (86% del total).

La red vierte a la red del Aljarafe, a través del emisario E21 a la EDAR Guadalquivir-Aljarafe en el término de Palomares del Río.

Tanto la red de abastecimiento como la de saneamiento cuanta con capacidad suficiente para lo ya ejecutado y las posibles zonas con nuevas urbanizaciones.

3.3. INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión de los residuos sólidos urbanos en Gines se lleva a cabo a través de la Mancomunidad del Guadalquivir (se corresponde con la Unidad de Gestión de Residuos –UGR–número 2 a nivel provincial). Esta entidad, que presta servicio a 26 municipios del Aljarafe y de la Comarca de Doñana, atiende a una población de unos 247.000 habitantes censados, entre los que se encuentran los vecinos y vecinas de Gines.

En todo el núcleo existen contenedores, con un total de 625 unidades, con todas las fracciones de residuos clasificados y orgánicos.

Gines carece de punto limpio en su término municipal, y es en el municipio vecino de Espartinas, donde se ubica una de las dos plantas de selección y transferencia que posee la Mancomunidad del Guadalquivir, gestionado por la empresa ABORGASE. Así mismo, existe otro punto limpio en Castilleja de la Cuesta, en el Polígono Virgen de Loreto.

3.4. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

No existen infraestructuras energéticas tales como líneas de alta y media tensión o subestaciones con incidencia supramunicipal que se soporten sobre el término municipal.

El suministro de energía al municipio de Gines es prestado por la compañía Sevillana-Endesa.

El consumo de energía eléctrica en 2023 en el municipio fue de:

Sector de actividad						TOTAL
Agricultura	Industria	Comercio Servicios	Sector residencial	Administración Servicios públicos	Resto	
74,65844	206,022057	6.571,39	21.440,14	1.761,14	219,028793	30.272,38
0,25%	0,68%	21,71%	70,82%	5,82%	0,72%	

suponiendo el 70% del total y visibilizando el carácter predominantemente residencial del ámbito urbano de Gines.

Las subestaciones eléctricas más cercanas son las que existen en El Carambolo (Camas), la que se ubica en Los Barrillos (Tomares), la de Peralta (Bormujos) o la de Entrecaminos (Bollullos de la Mitación).

Dentro del núcleo existen transformadores aéreos y en caseta, y la distribución se realiza aérea y subterráneamente.

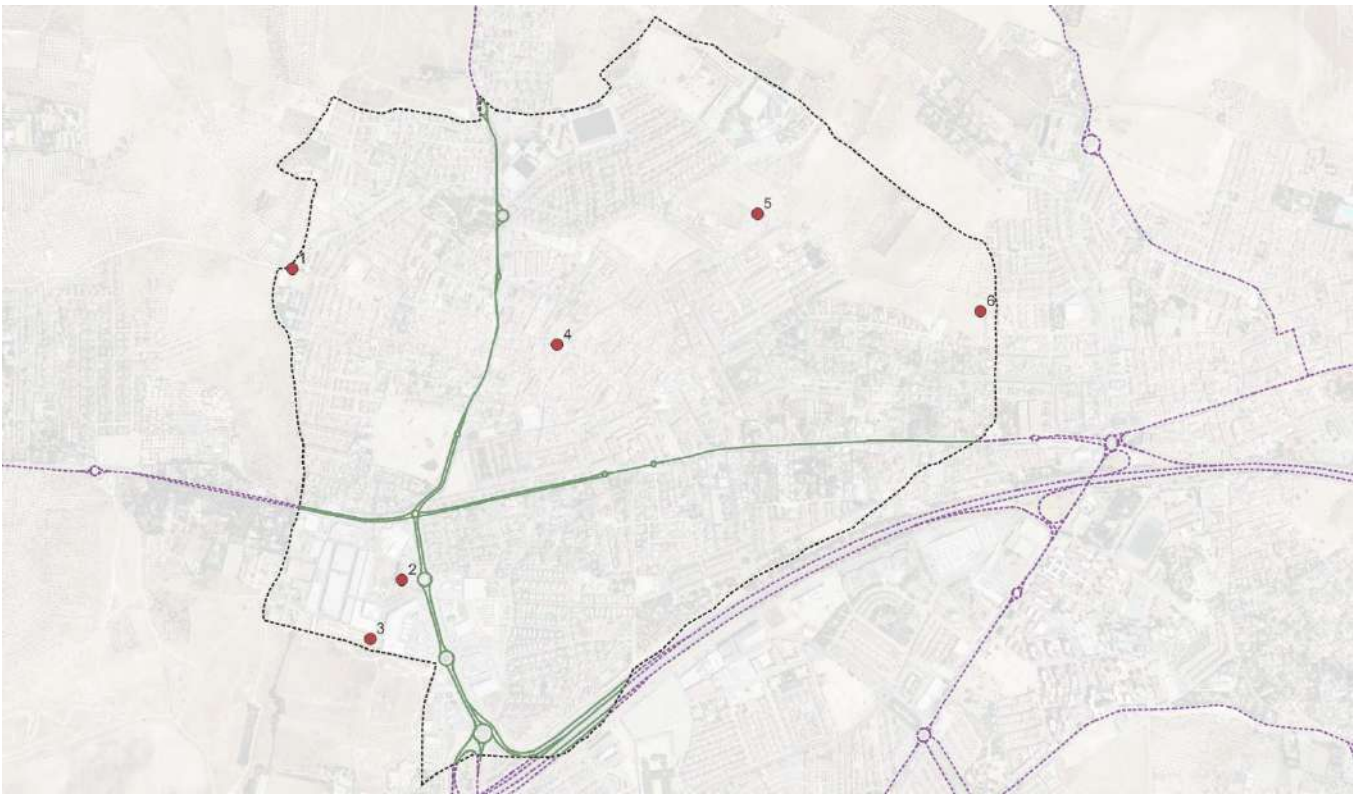
Actualmente se producen problemas de saturación de red por vertido, debido a la proliferación de placas solares. Este inconveniente deberá tratarse en futuras fases del PGOM.

En cuanto al suministro eléctrico desde energías renovables, en el núcleo se encuentra una zona de plantas solares en el Parque El Lorón. El Ayuntamiento tiene intención de implantar una segunda planta municipal de energía solar en la zona del El Cañaveral (Calle San Juan Bosco).

3.5. INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES

Dentro del municipio se distribuyen diferentes antenas de telecomunicaciones de todas las compañías de telefonía existentes que cubren el total del término.

Según el portal web de la Secretaria de Estado para la Sociedad de la información y la Agenda Digital las estaciones de telefonía móvil son las siguientes:



- Al sur, en la zona del Parque Comercial Gines Plaza (Calle Tecnología s/n y calle Ingeniería ,3)
- En el centro, en la zona de la Plaza de España.
- Al oeste, al final de la calle Romero Ressendi s/n., tras el Parque Villanueva Norte.
- Al norte, en la Finca el Cortijuelo.
- Al este, en la calle Manuel de falla, junto al cementerio de San José, y en el límite del término, en la calle Estacada del barbero s/n.



Torre al sur.
Fuente: Google Earth



Torre al norte.
Fuente: Google Earth



Torre al oeste junto al cementerio.
Fuente: Google Earth



Torre al oeste.
Fuente: Google Earth



Torre al este.
Fuente: Google Earth

3.6. INFRAESTRUCTURAS DE GAS

Existe una red de distribución de gas natural por gran parte del municipio. La compañía suministradora es Sevillana-Endesa.

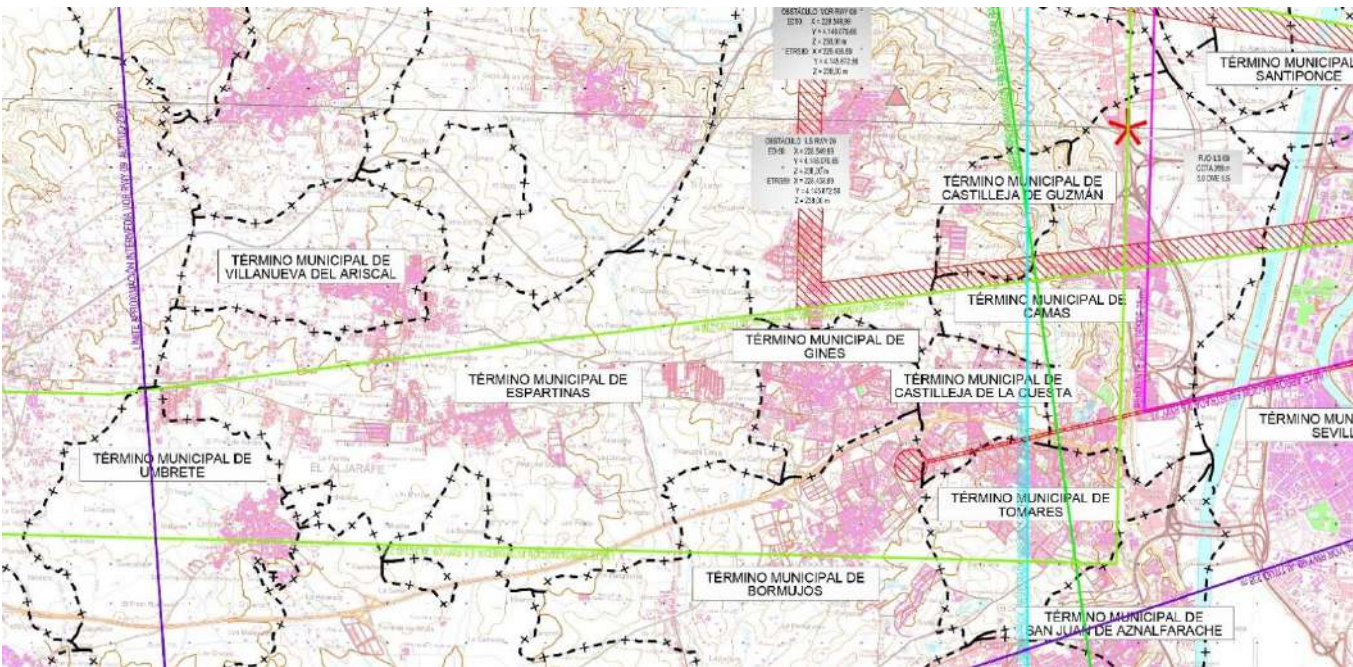
3.7. OTRAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES CON INCIDENCIA LOCAL

AEROPUERTO DE SEVILLA. AFECCIÓN AERONÁUTICA

Según se recoge en el plano de servidumbres de la operación de aeronaves del aeropuerto de Sevilla, En el municipio existe una zona de Servidumbre de Operaciones Aeronáuticas, aunque con escasa incidencia.

Estas servidumbres son específicas de la ayuda que se utilice como base del procedimiento de aproximación. Normalmente en cada aeropuerto se prevé más de una ayuda, y por tanto habrá varias servidumbres que respetar.

Se prohíbe cualquier obstáculo que supere la altura delimitada por la superficie de servidumbre.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

Resolución de 22 de diciembre de 2023, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de exención a la solicitud de Acuerdo previo en materia de servidumbres aeronáuticas con el aeropuerto de Sevilla.



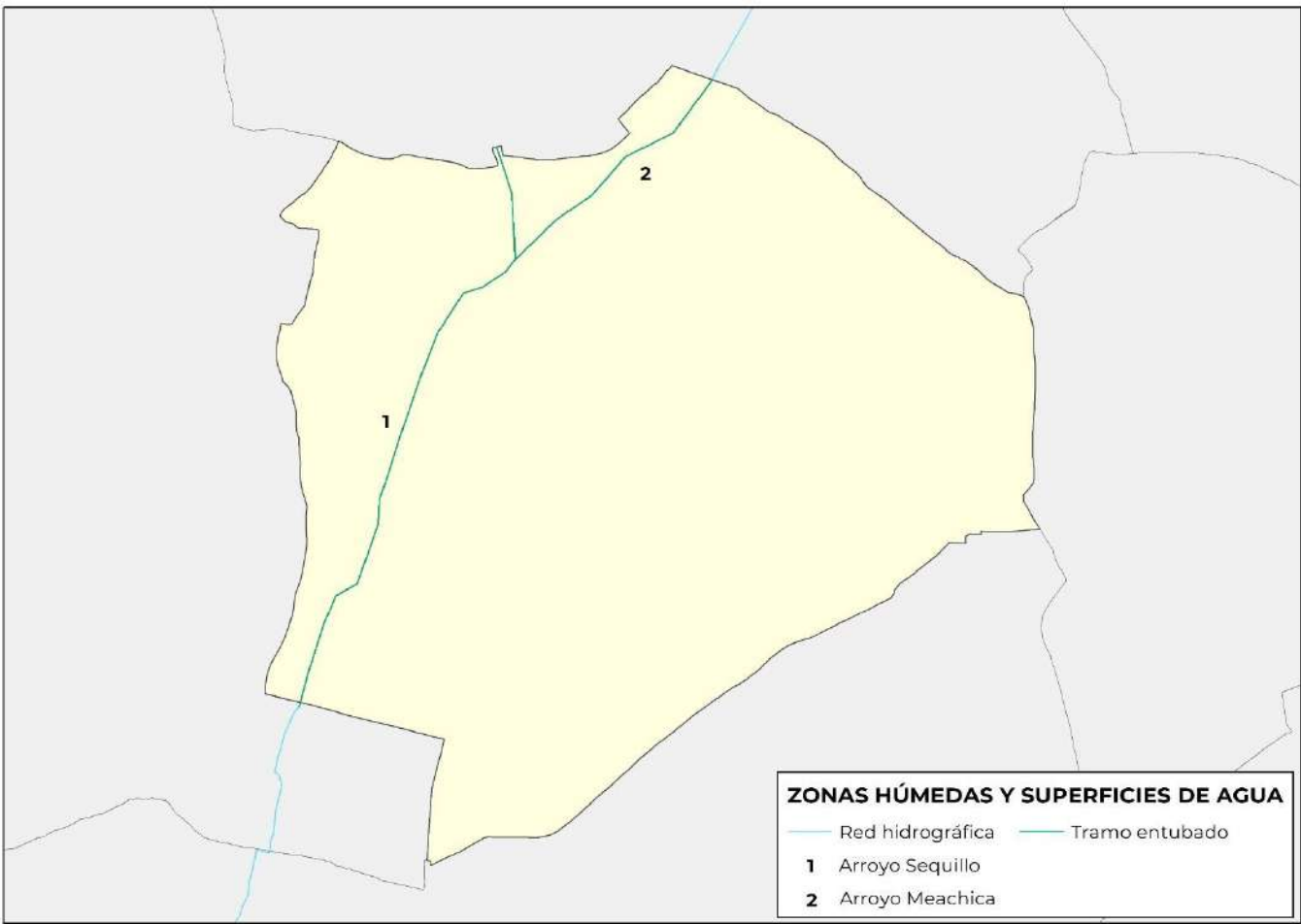
4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Para llevar a cabo un análisis sobre las interacciones medioambientales que tienen incidencia sobre el término municipal, con vistas a su implicación en la planificación urbanística futura, resulta primordial identificar los componentes actuales de valor natural y patrimonial que gozan de protección legal. Además, es crucial explorar y catalogar potenciales nuevos elementos que podrían ser susceptibles de clasificación protegida. Este proceso es fundamental para integrar adecuadamente las consideraciones ambientales en la estructuración y ordenación urbanística subsiguiente del municipio.

4.1. CAUCES Y RIBERAS FLUVIALES

En el término municipal de Gines inciden dos cauces:

- **Arroyo Meachica**, que se encuentra encauzado y entubado, y solo está al aire libre en el área de El Cortijuelo.
- **Arroyo El Sequillo**, también se encuentra encauzado y entubado, para evitar inundaciones en las zonas más bajas del municipio. Este arroyo vierte sus aguas al Arroyo Riopudio

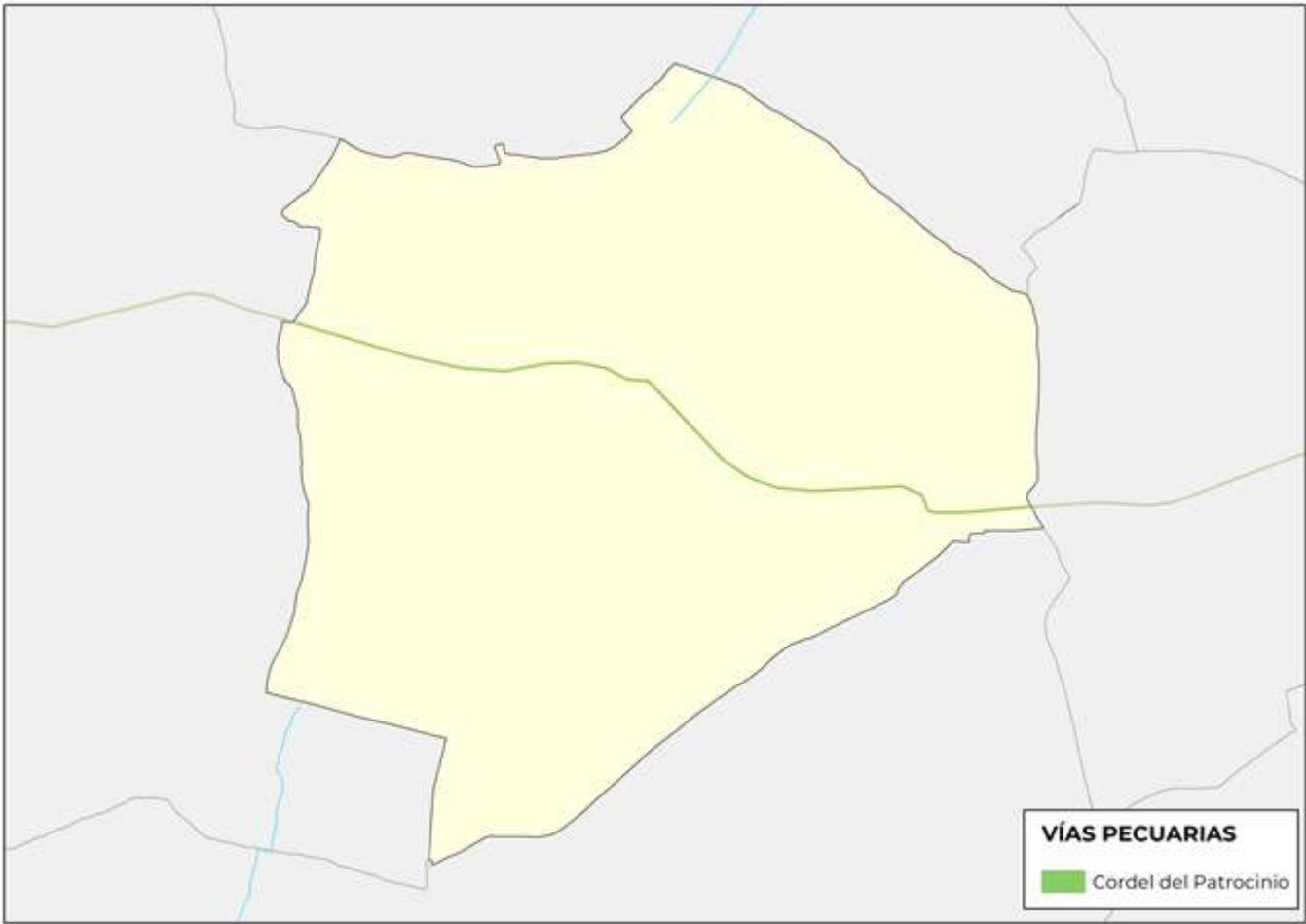


AFECCIONES DE DOMINIO PÚBLICO. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas

4.2. VÍAS PECUARIAS

Existe en el término municipal una única vía pecuaria, que lo cruza de forma transversal y que conecta con otra red más extensa hacia otros puntos de territorios cercanos. En concreto esta vía pecuaria se denomina: **Cordel del Patrocinio**



AFECCIONES DE DOMINIO PÚBLICO. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para las vías pecuarias se deberán cumplir lo dispuesto en Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, lo que implica que los terrenos que forman parte de vías pecuarias deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

4.3. AFECCIÓN POR RUIDO

A través del Estudio previo y Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado del Plan Sectorial de Carreteras de 2005-2012, identificamos desde el punto de vista de ruido dos focos a tener en cuenta:

- **Autovía A-49**, entre Sevilla y Huelva
- **A-8062** de Bormujos - Valencina de la Concepción

NORMATIVA

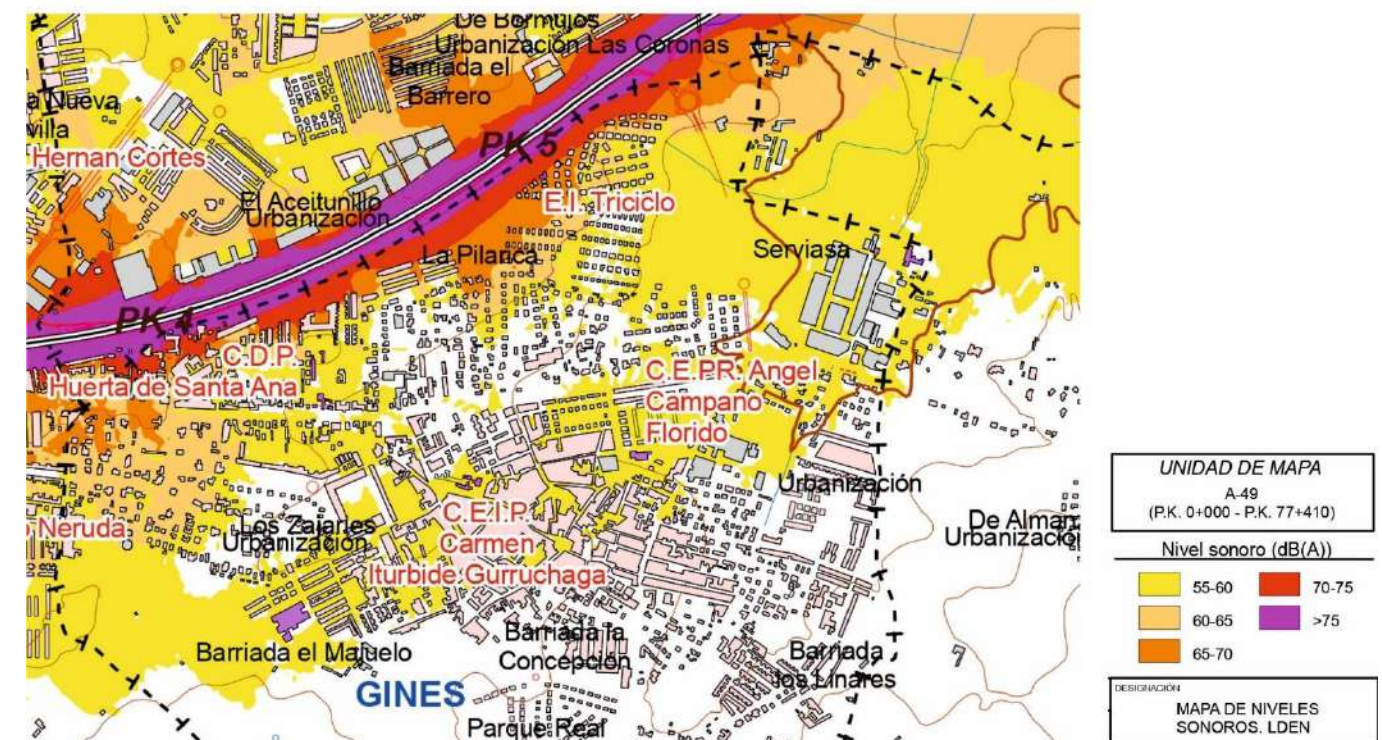
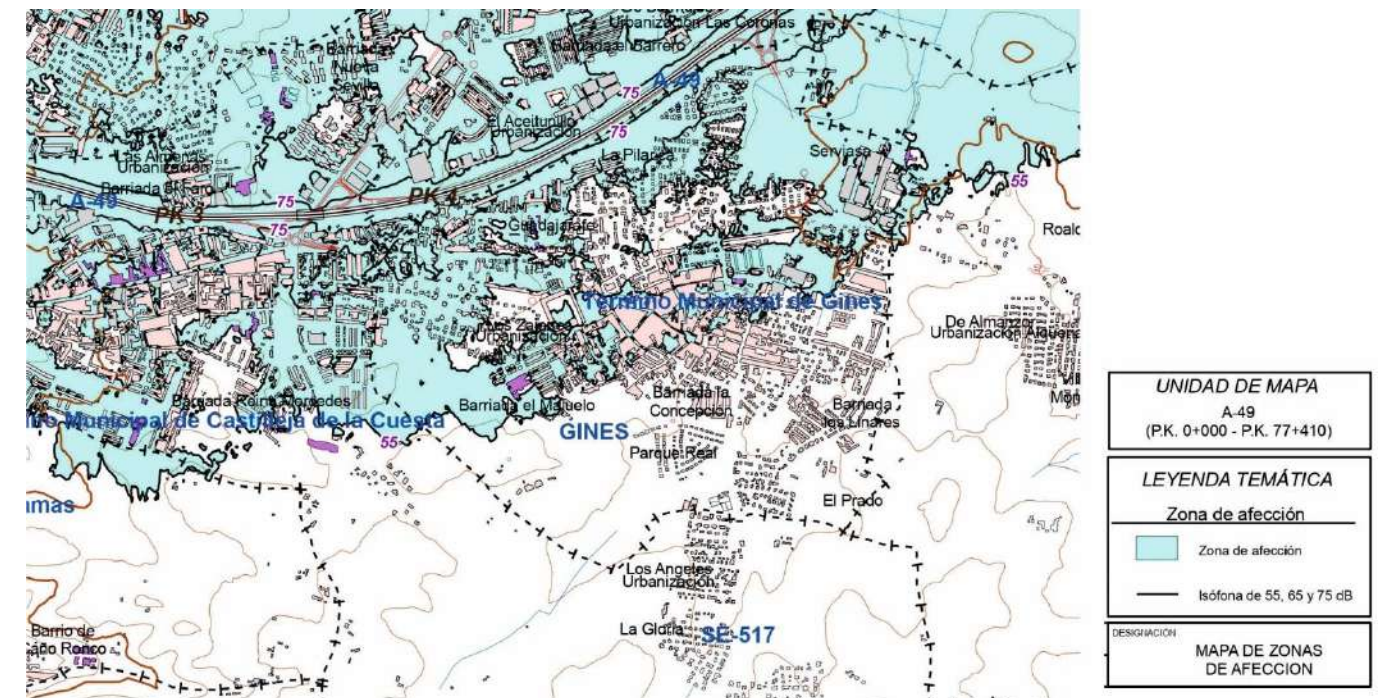
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética
- Ordenanza municipal reguladora de emisión de ruidos y vibraciones en Gines.

DESCRIPCIÓN

En el caso de la primera, se trata de una autovía con tráfico fluido, propio de vía interurbana, a excepción del tramo inicial en la conexión con la SE-30 donde existe un importante entorno residencial e industrial al oeste de Sevilla, con problemas puntuales de retenciones.

Estos 6 primeros kilómetros se desarrollan en un denso y prolongado entramado urbano, con sucesión de usos residenciales, comerciales e industriales en los términos municipales de Camas, Tomares, Castilleja de la Cuesta, Gines y Bormujos.

A efectos de modelización acústica, la intensidad de circulación se encuentra en torno a 88.500 v/d, en las inmediaciones de la SE-30.



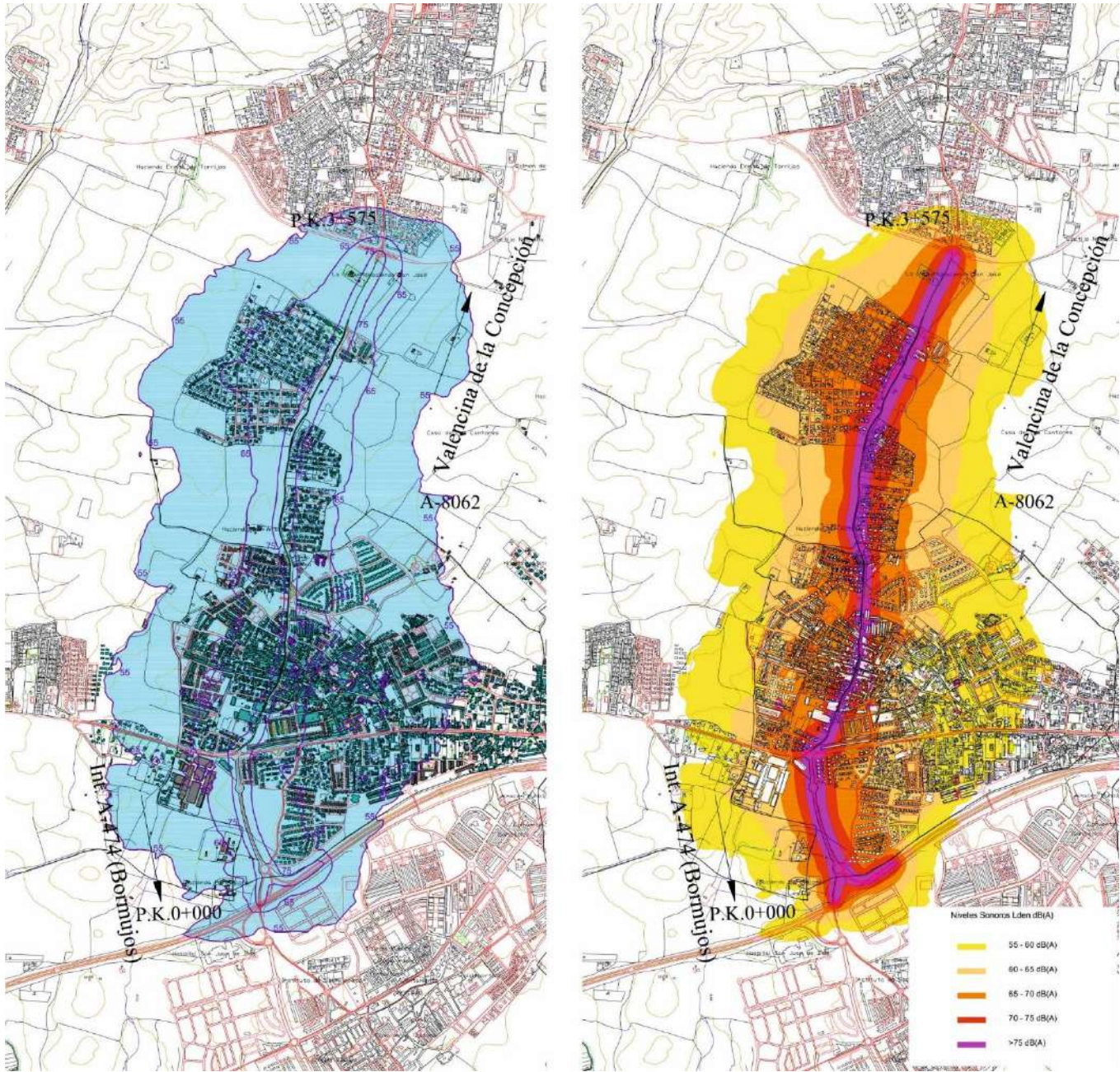
Respecto a la A-8062 indicar que el Plan de Acción contra el Ruido de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía con tráfico superior a seis millones de vehículos al año redactado por la Dirección General de Carreteras- Servicio de Conservación y Dominio Público Viario de la Consejería, identificaba que en Gines estaban expuestas al ruido por afección por carreteras un total de

dB(A)	Población expuesta (centenas)	dB(A)	Población expuesta Ln (centenas)
>55	57	>50	51
>65	30	>60	13
>75	8	>70	1
total			65

Existiendo un total de 8 puntos o zonas conflictivas

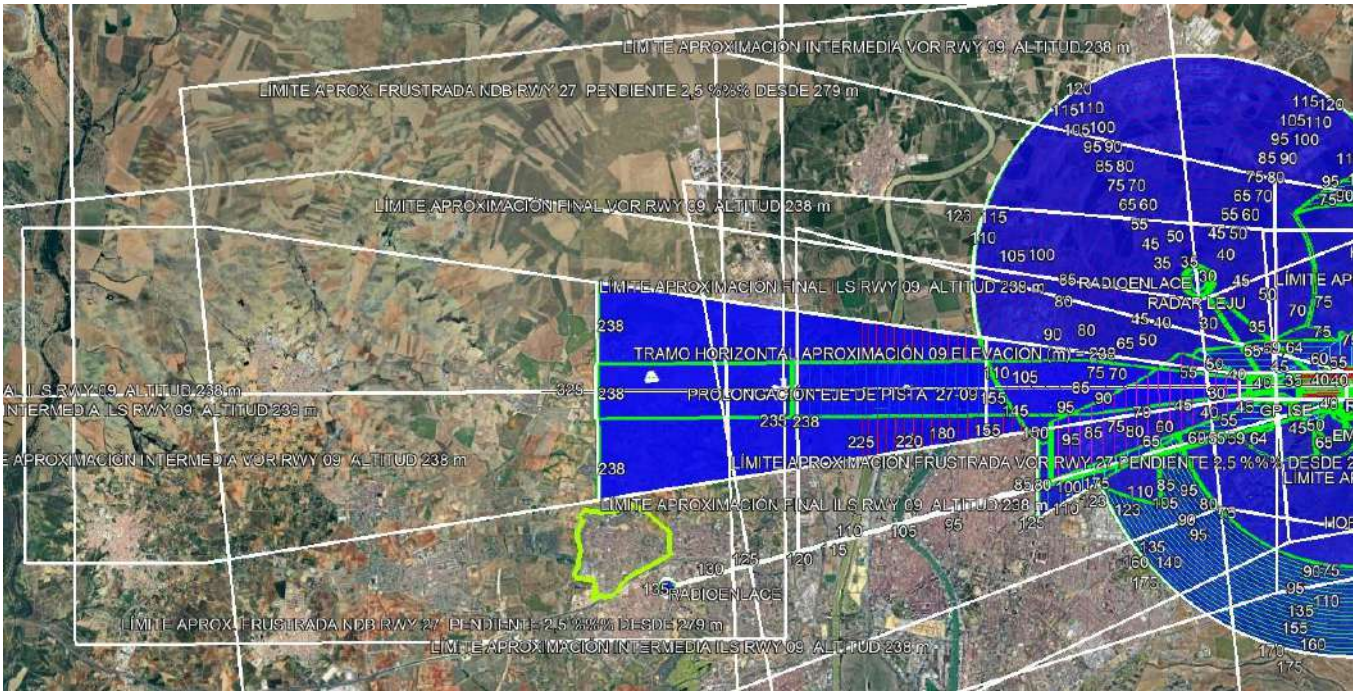
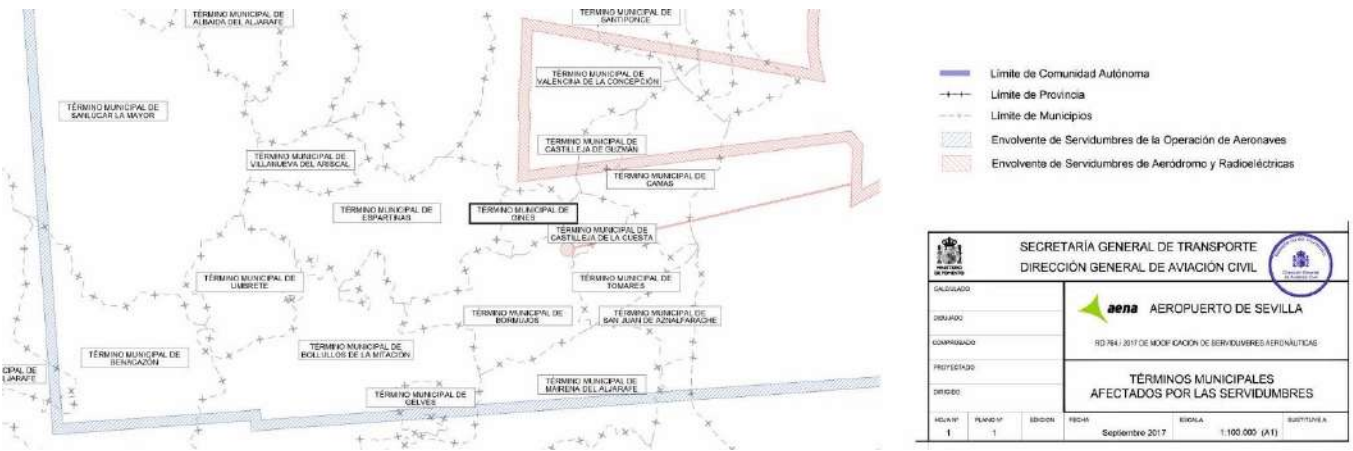
- Centro de educación de adultos
- Colegio Nuestra Señora del Belén
- Centro de salud
- Residencia de Ancianos
- Colegio Ángel Campano Florido
- Calle Colón
- Zona comprendida entre la calle Colón y Jose Villegas
- Zona comprendida entre la Calle Colón y Fray Ramón de Gines

Para las que preveía un proyecto de implantación de pantallas acústicas beneficiándose de ello un total de 2400 personas.



4.4. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

En el municipio de Gines se ve afectado por servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Sevilla, en concreto la incidencia es sobre la Envolvente de Servidumbres de la Operación de Aeronaves, así se recoge en el Plano Términos municipales afectados por las Servidumbres Hoja nº1 – plano nº1 de septiembre de 2017



Superposición de servidumbres aéreas sobre ortofoto PNOA – Fuente:

En paralelo, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea aprueba mediante resolución realiza una exención sobre los términos municipales indicados en el anexo I de esta, por lo que les exime de solicitar acuerdo previo de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas, de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea; siempre que la altura de los elementos sea menor o igual a 45 metros de altura y se cumplan todos los puntos del condicionado.

Esta exención tiene validez y legitimidad a todos los efectos hasta que se modifiquen o actualicen las servidumbres aeronáuticas vigentes para el aeropuerto de Sevilla (según el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla) a fecha de la presente resolución de exención, momento en el que se revisará la afección de los términos municipales afectados por las nuevas servidumbres aeronáuticas publicadas. Asimismo, si cambian los límites de los términos municipales, también dejará de tener validez esta exención y será necesario realizar un nuevo análisis de afección de las servidumbres aeronáuticas vigentes. En cualquier caso, si se dan las circunstancias anteriores, la exención dejará de tener validez y legitimidad y deberá ser emitida una nueva exención conforme al marco legal vigente.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.
- Resolución de 22 de diciembre de 2023, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de exención a la solicitud de Acuerdo previo en materia de servidumbres aeronáuticas con el aeropuerto de Sevilla.

4.5. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Se deberá tener en cuenta el informe necesario de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. A estos organismos se les solicitará la emisión de su informe por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para la inclusión en el Documento de Alcance (fase IV), que será emitido en un plazo máximo de 3 meses, incluyendo los informes que se hayan realizado en este tiempo.

DESCRIPCIÓN

La historia de Gines se remonta a la era prehistórica, estableciéndose asentamientos movidos por las idóneas condiciones climáticas y la calidad de la tierra para el cultivo, siendo el origen de crecimiento urbano la conocida “Hacienda del Santo Ángel”.

El desarrollo de este núcleo de población se vincula con el Estado Tartésico, siendo el Guadalquivir un entorno natural primordial para los intercambios con pueblos más desarrollados, como los fenicios.

Tras la conquista romana, se protagonizó un importante aumento de la población, vinculado a siglos de prosperidad, transformándose en una típica villa romana, nombrada Abgena. El incremento de la agricultura se encontró ligada a la aparición de Itálica e Híspalis.

Alrededor del caserío principal comenzaron a extenderse nuevas viviendas, y se contempla que productos vinícolas y aceites que llegaban a la ciudad de Roma, tenían su origen en estas tierras.

Tras contar con el paso de numerosas culturas y pueblos como los visigodos, los musulmanes y la reconquista cristiana, favoreciendo esto su continuo desarrollo, la llegada de la Edad Media provocó la transformación de lo que se conoce en la actualidad como el Casco Antiguo. Haciendas que hoy en día se conservan, como las del Santo Ángel y de la Concepción, tienen su origen en este momento histórico.

El crecimiento más significativo de la población ha tenido lugar a lo largo del siglo XX, iniciándose la mayor etapa de transformación del municipio, hasta convertirse en lo que hoy en día se conoce, acorde al desarrollo sufrido en paralelo por toda el área metropolitana de Sevilla.

Gines es, como vemos, un municipio con muchos siglos de historia, que le otorgan un legado patrimonial y arquitectónico muy importante, y que se destaca a continuación.

BIENES ARQUEOLÓGICOS

Los bienes arqueológicos de la base de datos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico que se encuentran en el término municipal de Gines son:

- Hacienda de Marchalomar
- Las Tres Marías
- Las Botantas
- Ermita de Santa Rosalia de Palermo



Hacienda de Marchalomar Fuente: www.turismosevilla.org



Ermita de Santa Rosalia de Palermo. Fuente: www.ayuntamientodegines.es

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En lo que se refiere a la protección del Patrimonio Arquitectónico, se establecen tres grados de catalogación:

GRADO DE CATALOGACIÓN I: CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

Son aquellas edificaciones y elementos por cuyas características histórico-artísticas, se considera que deben mantener su estado original, y en consecuencia la puesta en práctica de las medidas para prolongar su vida sin alterar sus características principales.

Bajo este grado se comprenden los siguientes edificios y elementos:

- **Hacienda del Santo Ángel**
situada en la calle Conde de Ofalia. Cabe destacar el amplio patio de labor, la vivienda del capataz con una torre mirador, las cuadras, el pajar, el apeadero, la cancela del patio, el molino aceitero con una torre contrapeso terminada en terraza mirador y, el señorío con su patio porticado y un excelente jardín.
- **Hacienda de la Concepción.**
El portón de entrada, la torre y el caserío son los elementos a proteger. Está ubicada en la calle Dr. Galnares.
- **Hacienda de Torregines**
Fundada por el Conde de Baños en 1699 y ejemplo de la arquitectura culta del siglo XVII. Situada en la calle Ntra. Sra. Del Rocío nº 1 y, está sometido a conservación la torre de Torregines y el Señorío, salvo la fachada a calle Ntra. Sra. Del Rocío y construcciones auxiliares.
- **Hacienda del Marqués de Torrenueva**
Situada en la calle Real, en donde el señorío con su fachada barroca posiblemente del siglo XVIII está sometida a grado de catalogación I.
- **Parroquia de Nuestra Señora de Belén**
de origen mudéjar y reformada en el renacimiento. Está ubicada en la Plaza de España. El Templo se compone de tres naves cubiertas por columnas dóricas que sostienen arcos de medio punto. En su interior destacan el retablo mayor de estilo rococó, esculturas tales como un crucificado del siglo XVI y Nuestra Señora de Belén del siglo XVIII y, pinturas como el cuadro del “Entierro de Santa Catalina”.
- **Ermita de Santa Rosalía**
construida en 1723, en la que destacan tres naves separadas por arcos de medio punto sobre columnas marmóreas con bóvedas de aristas por cubierta.
- **Hacienda de Santa Rosalía**
Naves y portada de la calle Conde de Ofalia están sometidas a conservación.



Parroquia de Nuestra Señora de Belén Fuente: www.turismosevilla.org



Hacienda del Santo Ángel Fuente: www.turismosevilla.org

GRADO DE CATALOGACIÓN II: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Aquellas edificaciones de carácter residencial y valor tipológico-ambiental que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines. Con este grado de catalogación se encuentran las siguientes edificaciones y elementos:

- Chalet nº 38 ubicado en la Avda. de Europa.
- Chalet nº 43 ubicado en la Avda. de Europa. 43
- Chalet nº 55 ubicado en la Avda. de Europa.
- Chalet nº 63 ubicado en la Avda. de Europa.
- Círculo Recreativo Cultural en Plaza de España.
- Casa con domicilio en la calle Juan de Dios Soto nº 3.



Avenida de Europa, 38, 43, 55, 64 Fuente: Elaboración propia



Círculo Recreativo Cultural en Plaza de España. Fuente: www.turismosevilla.org

GRADO DE CATALOGACIÓN III: PROTECCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO.

Aquellas edificaciones de carácter residencial cuyo valor arquitectónico monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por su valor tipológico-ambiental deben ser objeto de protección además de estar incluidas en el plano de Protecciones.

Con respecto a los yacimientos arqueológicos que se encuentran bajo las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico los yacimientos “Las Botantas” (“El Cortijuelo”) referencia 729 del Catálogo Provincial y, “Gines” (“Hacienda del Santo Ángel”), referencia 728 del Catálogo Provincial. A los efectos de las normas de protección que se establecen, se señala que el yacimiento “Las Botantas” se encuentra situado en suelo clasificado como no urbanizable y, el yacimiento arqueológico “Gines” (“Hacienda del Santo Ángel”) está ubicado en suelo urbanizable. En el caso de encontrarse cualquier resto o hallazgo arqueológico o paleontológico en la zona de estudio, se comunicará de inmediato a la Delegación Provincial, que establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación.

Según información proporcionada por los servicios técnicos municipales actualmente sólo se mantiene las cautelas arqueológicas sobre el yacimiento denominado “Gines”, ubicado en la Hacienda El Santo Ángel, con código 01410470003 en el catálogo del Patrimonio Cultural de Andalucía. Según consulta al

Según consulta al visor del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Inventario de Bienes Reconocidos de Patrimonio Histórico Andaluz no existen declaradas zonas de Servidumbre Arqueológica en el término de Gines.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La legislación de aplicación para dicha afección son las siguientes:

- Edificaciones y yacimientos arqueológicos. Ley Patrimonio Histórico Andaluz.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Normas de protección incluidas en el planeamiento vigente.

5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO

El municipio de Gines se encuadra, según el Modelo Territorial de Andalucía, en un Sistema Polinuclear de Centros Regionales. Se sitúa junto a una ciudad principal, Sevilla, y diversas ciudades medias tipo 1 y 2 que forman la comarca del Aljarafe.

Al encontrarse junto al núcleo de Sevilla capital, las conexiones con esta son muy importantes. Esta cercanía hace que el municipio posea una alta accesibilidad debido a la presencia de la autovía, de conexión Sevilla-Huelva.

En el esquema Básico de Articulación Territorial, Gines tiene sus principales vínculos de relación con las ciudades del sistema polinuclear de centros regionales al que pertenece.

De ahí la importancia de analizar las estructuras de las redes existentes, el tráfico y la movilidad, para la configuración de las propuestas que se propongan en el Plan, así como de las acciones recogidas en el mismo, que puedan afectar al transporte, la movilidad o la jerarquía del sistema de comunicaciones.

5.1. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

SISTEMA GENERAL VIARIO

El esquema general viario que estructura el municipio respetando los ejes de conexión intermunicipales, crea una malla orgánicamente adaptada a las formas y dimensiones del término municipal.

Como se ha descrito en el Apartado 3 de la presente memoria, Las redes de transporte y comunicación fundamentales que articulan el territorio del término municipal de Gines se componen de las siguientes vías:

- **Autovía Sevilla-Huelva A-49**, conforma el acceso principal de la localidad desde el sur.
- **A-8076**, cuya travesía en dirección este-oeste, eje horizontal del término, que conecta con Castilleja de la Cuesta al este y con Espartinas al oeste.
- **A-8062**, cuya travesía en dirección norte- sur, eje vertical de localidad, que conecta al norte con Valencina de la Concepción y al sur con Bormujos.
- Viario urbano: formado por los viales urbanos de titularidad municipal.

SISTEMA VIARIA URBANA

Jerárquicamente, en el municipio se distinguen las siguientes categorías viarias:

Viarios de primer orden

Además de la carretera A-8072 (C/ Virgen del Pilar, Avda. de Colón) y la A-8076 (Avda. de Europa) que cruzan el núcleo en sentido norte-sur la primero y este-oeste la segunda, otras vías principales son la Avda. del Torrejón, C/ Joaquín Rodrigo, C/ Ramón y Cajal, C/ Luis Cernuda y la C/ de la Cañada. Son vías que tienen secciones acordes a su función de reparto de tráfico en el sector este, desde la A-8072, que es donde se desarrolla más de 2/3 partes de núcleo.



Esquema del trazado de viarios de primer orden. Elaboración propia

Viarios de segundo orden

Una segunda categoría por importancia, son aquellas calles que se ramifica del as principales y donde se adosan las zonas residenciales. Las vías que entran en esta categoría son: la Avda./ del Deporte, C/ del Fútbol, C/ del Baloncesto, Avda./ San José, C/ del Aire, Avda./ Il Dique de Ahumada, C/ Antonio Reyes Lara, Ctra. De Bormujos, C/ Asturias, C/ Extremadura, C/ La encina, C/ Aragón, C/ Gonzalo de Bilbao, C/ Alcoy, Avda./ de la Concordia, C/ Olivar, C/ Manolo Cortés, C/ Juan de Dios Soto, Avda./ de la Construcción.

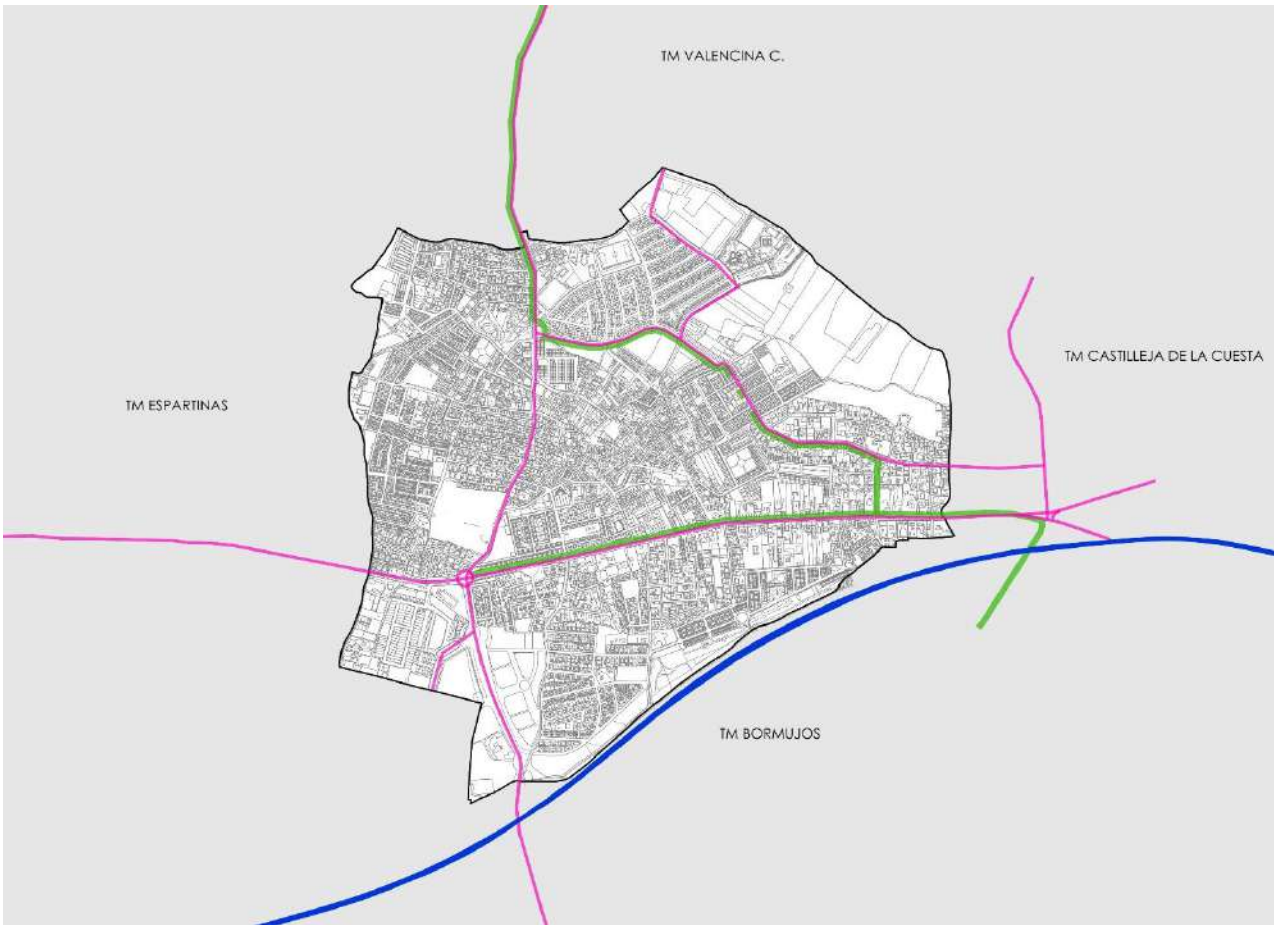


Esquema del trazado de viarios de primer y segundo orden. Elaboración propia

Vías ciclistas existentes

En el Estudio para la Peatonalización del Casco Urbano se planteaba un itinerario en bici a modo de circunvalación que partiendo de la Avda./ de Europa se planteaba por las calles de Luis Cernuda, Avda./ de Torrejón, C/ de los Hermanos Pinzón, C/ de Extremadura, C/ de Joaquín Sorolla, además de parte de la C/ Virgen del Pilar hacia el norte. Además, para evitar el robo de bicicletas, se proponía una red de zonas de aparcamiento de bicicletas y la implantación de bicicletas de alquiler público. En la actualidad esta propuesta no se ha llevado a cabo.

En la actualidad existen calles con carriles bici, como son la Avda./ de Europa, C/ Álvarez Quintero, C/ Ramón y Cajal, C/ Luis Cernuda, C/ Virgen del Pilar (que se extiende hasta el municipio de Valencina de la Concepción), C/ Alcalde Fco. Fernández Montiel y Avda. del Torrejón.



Esquema del trazado de CARRIL BICI. Elaboración propia

ACCESOS PRINCIPALES AL MUNICIPIO

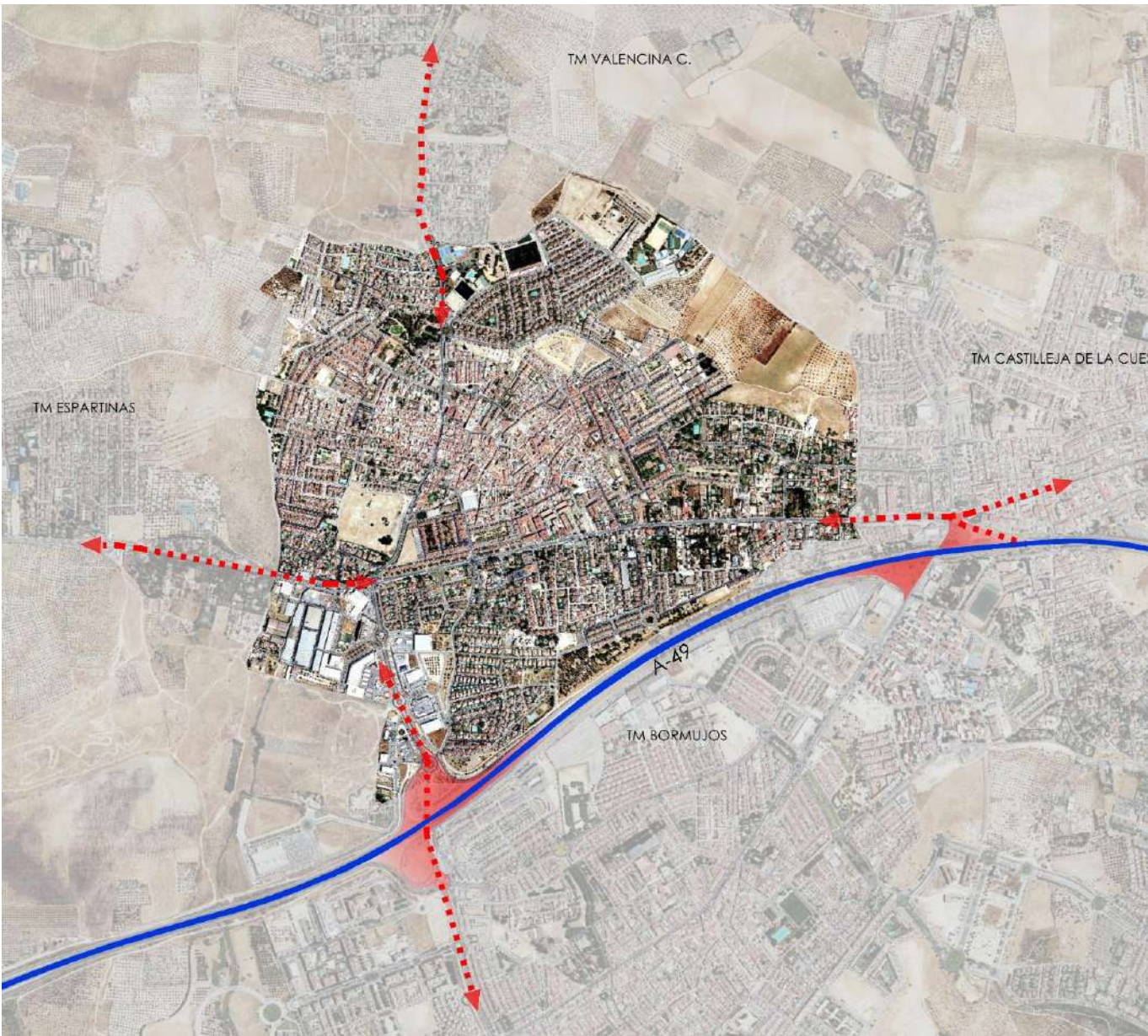
Desde la autovía A-49:

- Al suroeste del municipio existe un acceso principal al mismo con la conexión con la A-8062.
- En el término de Castilleja de la Cuesta, existe otro acceso que conecta a la A-8076, o lo que es lo mismo con la Avda./ de Sevilla dentro del núcleo de Castilleja y que se posteriormente se

convierte en la Avda./ de Europa dentro del término de Gines. Esta conexión es muy utilizada ya que es el acceso a de los vecinos que residen en la zona este y central del núcleo.

Por la A-8062:

- Al norte el acceso al municipio desde el término de Valencina de la Concepción.
- Al sur, desde el municipio de Bormujos.



Conexiones. Elaboración propia

RED VIARIA URBANA

Las condiciones específicas para la urbanización que condiciona el diseño de viarios viene definido en el artículo 7.9.6 de las Normas urbanísticas, donde se definen los anchos de los diferentes tipos de viales, así como de las calzadas.



Calle Enrique Granados. Fuente Google Earth

Además, en el plano O.5 se marcan los viales de primer, segundo y tercer orden, así como las zonas peatonales. Los anchos definidos en este documento son de 15,40m los de primer orden, 11,80m los de segundo orden, y 9,30 para los de tercer orden.

La trama urbana, aun cuando en la zona del caserío histórico se presenta con viarios irregulares, partiendo su crecimiento a partir de las haciendas originales con desarrollo de manera concéntrica, el resto de la trama de las diferentes ampliaciones que ha sufrido el núcleo, se ha conformado una trama urbana compacta y de calles regulares.



Calle Alcalde José Antonio Cabrera. Fuente Google Earth

La calle Real y su entorno más cercano, en pleno centro del municipio tiene zonas con un ancho inferior a los 5 metros, de ahí su propuesta de peatonalización pura, como se recoge en el Estudio de peatonalización del casco urbano (febrero de 2009).

Vías peatonales

En el año 2009 se redactó un Estudio para la Peatonalización del Casco Urbano donde se proponen viarios de peatonalización pura y otros de peatonalización mixta. Se proponía una red de itinerarios peatonales principales, articulados en torno a viales a alta capacidad y confortabilidad peatonal y que conectaran entre si las áreas generadoras y atractoras de movilidad.

Actualmente el área peatonal se centra en la C/ Real y la calle del Fútbol junto al Estadio San José.

APARCAMIENTOS

Actualmente se producen problemas de saturación en el aparcamiento para los residentes y existen zonas congestionadas. Desde el PGOU, respecto al diagnóstico del estado de los servicios de aparcamientos, se planteaba dar solución la falta de aparcamientos mediante la construcción de aparcamientos subterráneos.

Además, la inexistencia de aparcamientos público provoca problemas generalizados de aparcamiento sobre todo en la zona centro y casco antiguo, incentivándose así el desplazamiento a pie.

Las vías de mayor capacidad y mayores dimensiones cuentan con bandas de aparcamientos.

Existen varias bolsas de aparcamientos:

- Aparcamiento vinculado al Consultorio Médico (en situación de provisionalidad).
- Aparcamiento en la Calle Santa Ángela de la Cruz (privado)
- Aparcamiento público en la Calle el Cercado (en situación de provisionalidad).
- Aparcamiento en la Avenida de la Constitución, junto la Plaza de Santa Rosalía (público).
- Aparcamiento en la Calle Sevilla (público).

Además, el Ayuntamiento ha adquirido un inmueble para destinarlo a aparcamiento público en la Calle José Luis Melo Hurtado aún sin ejecutar.



Aparcamiento Consultorio
Fuente Google Earth



Aparcamiento Calle Santa Ángela de la Cruz
Fuente Google Earth



Aparcamiento la Calle el Cercado
Fuente Google Earth



Aparcamiento Avda./de la Constitución
Fuente Google Earth



Aparcamiento la Calle Sevilla
Fuente Google Earth

TRANSPORTE PÚBLICO

Las conexiones intermunicipales del transporte público en el municipio de Gines son diversas debido a la cercanía al núcleo de la capital y la presencia de la autovía A-49 en el término. Las líneas de autobús disponibles en el municipio son las siguientes:

M-102. Circular del Aljarafe (Bormujos- Gines- Espartinas- Villanueva del Ariscal- Olivares- Sanlúcar la Mayor – Benacazón – Umbrete – Bollullos de la Mitación- Bormujos):

Con solo una parada dentro del municipio en la Avda./ de Europa (Gasolinera Gines).

M-105. Línea Mairena del Aljarafe- Bormujos – Gines – Castilleja de Guzmán – Valencina de la Concepción - Salteras:

Con paradas dentro del municipio en la Avda./ de Colón (polideportivo Gines, el Prado, Policía Local, Farmacia Martín y C. Colón)

M-160. Línea Sevilla-Camas - Castilleja de la Cuesta-Gines:

Con paradas dentro del municipio en la Avda./ de Europa (Hotel Gines, La Taurina y mesón el Bosque), y en la Avda./ de Colón (C. Colón, Farmacia Martín y el Prado).

M-166. Línea Sevilla-Sanlúcar la Mayor:

Con paradas dentro del municipio en la Avda./ de Europa (Hotel Gines, La Taurina, mesón el Bosque y gasolinera Gines)

M167. Línea Sevilla-Castilleja de la Cuesta- Gines-Espartinas - Villanueva del Ariscal:

Con paradas dentro del municipio en la Avda./ de Europa (Hotel Gines, La Taurina, mesón el Bosque y gasolinera Gines)

M-174. Línea Sevilla- Camas-Castilleja de la Cuesta - Valencina de la Concepción – Gines:

Con paradas dentro del municipio en el polideportivo Gines y en El Prado.

M-175. Línea Albaida – Salteras - Valencina de la Concepción – Gines (solo ida en sábados, domingos y festivos) - Castilleja de Guzmán - Camas- Sevilla.:

Con paradas dentro del municipio en el polideportivo Gines y en El Prado.

Pese a contar con todas estas líneas, y como se recoge en el Estudio de Peatonalización del Casco Urbano, **el 13,8% de los encuestados consideraban insuficiente la calidad del transporte urbano.**

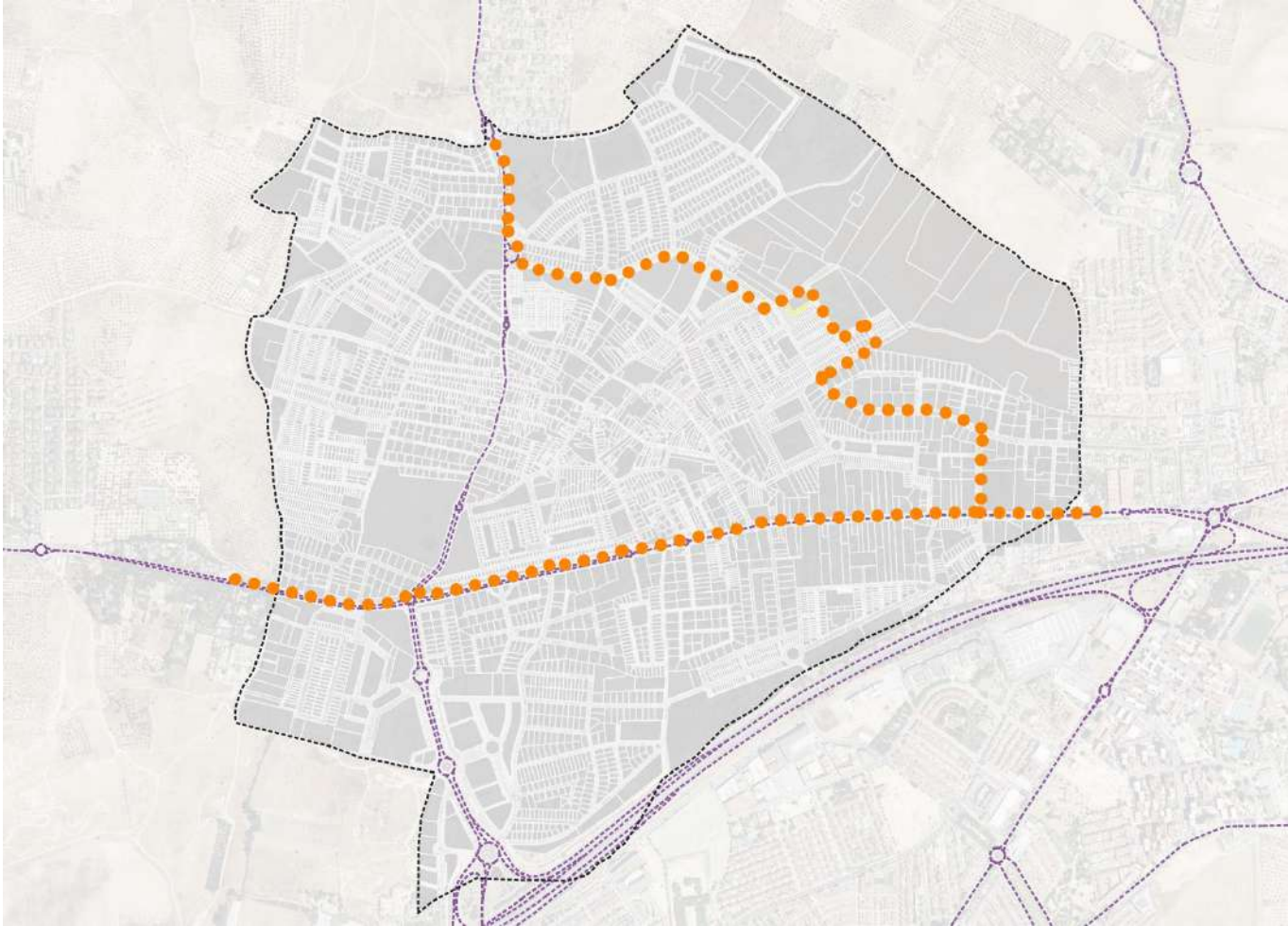
MOVILIDAD CICLISTA

El municipio cuenta con una red de vía ciclista reducida y de trazado discontinuo. Se trata de tramos sin conexión con otras vías. Se presentan tres tramos independientes que no tienen continuidad:

Tramo 1: Avda./ de Europa, desde la Avda./ de Sevilla de Castilleja de la Cuesta.

Tramo 2: Avda./ del Torrejón, C/ Alcalde Fco. Fernández Montiel, C/ Manuel de Falla, C/ Jacinto Guerrero, C/ Enrique Granados, C/ Manuel Font de Anta, C/ Luis Cernuda y C/ Álvarez Quintero hasta conectar con la Avda./ de Europa.

Tramos 3: C/ Virgen del Pilar en continuación de la Avda./ del Torrejón del tramo anterior, Avda./ de Pablo Iglesias de Valencina de la Concepción.



Esquema del trazado de carril bici Elaboración propia



Carril bici a su paso por la Avda./ de Europa. Fuente Google Earth



Carril bici a su paso por la Avda./ Colón. Fuente Google Earth



Vista aérea del carril bici en la C/ Alcalde Fco. Fernández Montiel. Fuente: Google Maps

Además, y desde la intersección de la Avda./ de Europa con la Avda./ de Colón y en dirección hacia Espartinas existe un carril bici que se presenta de manera discontinua.

Actualmente existe un proyecto de *Red de Itinerarios Ciclistas del Área Metropolitana de Sevilla (RICAMS)*, dentro de la cual se encuentra el municipio de Gines. En una estrategia metropolitana, se ha planteado una propuesta de carril bici que conecta Castilleja de la Cuesta con municipios del entorno. Se trata de un itinerario, que enlaza la Avda./ de Sevilla de Castilleja de la Cuesta con el carril de la Avda./ de Europa de Gines y que se prolonga hacia Espartinas. En la actualidad se está ejecutando dicha conexión, completando el itinerario este-oeste Castilleja-Gines-Espartinas por la Av. de Europa.

Asimismo, no existen áreas designadas para el estacionamiento de bicicletas, lo cual expone a los usuarios a la inseguridad y al riesgo de posibles robos.

Tampoco se ha implementado el sistema de bicicletas de alquiler como se proponían en el Plan de Peatonalización.

MOVILIDAD PEATONAL

En el municipio se realizan trayectos peatonales en el interior del núcleo de población, identificando una serie de viales que, a fecha del documento, cuenta con peatonalización, tales como la calle Real o Calle Fútbol



Calle Real. Fuente Google Earth



Calle del Fútbol. Fuente Google Earth

El diagnóstico de la movilidad a pie en Gines identifica varias cuestiones clave respecto a cómo los peatones interactúan con el entorno urbano.

- Se observa que en algunos viarios el **ancho de las aceras** ronda los 1,50-1,20 m las nuevas y los 0,40-0,80m las calles más antiguas, no ajustándose a los anchos recomendables, de al menos 3m, que garanticen una accesibilidad adecuada según las necesidades del peatón.
- Existe un escaso nivel de peatonalización, incluso en vías de uso prioritario peatonal.
- Existe una alta ocupación del espacio viario por parte del vehículo privado, provocando aceras estrechas, y la alta contaminación.
- **Existencia de postes y elementos de soporte de cableado invadiendo el acerado,** imposibilitando en muchos casos el paso peatonal y obligando a transitar por la calzada.

5.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD

ESTUDIO DE MOVILIDAD 2021

Para un análisis y diagnóstico previo de la movilidad se ha recurrido a unas estadísticas experimentales que se ha acometido por parte del INE durante el año 2021 un proyecto de medición de movilidad a partir de la telefonía móvil: para dicho estudio se realizaron dos matrices de movilidad, del que para muestra análisis hemos tomado como base la MOVILIDAD COTIDIANA.

De este estudio, se observa que existe un importante desplazamiento diario a municipios colindantes.

En primer lugar, se encontraría **Sevilla capital**, la cual funciona como un importante foco de atracción para el municipio. Esta cercanía a Sevilla se ve reflejada en el documento Ambiental (DIE) del Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla con fecha de julio 2023, donde se indica que existe una relación inversa entre la distancia de una población a la ciudad de Sevilla y su factor de accesibilidad: a medida que se acerca a la ciudad, el factor de accesibilidad aumenta, y viceversa. Donde los municipios más cercanos a Sevilla en el corredor de la A-49 (Camas, Tomares, Bormujos, Castilleja de la Cuesta, Gines etc.) poseen una alta accesibilidad (superior a 10.000) debido a la presencia de la autovía.

Además de Sevilla, los destinos principales son Bormujos, que supera los 250 desplazamientos, y Castilleja de la Cuesta y Espartinas, que se acerca a los 200 desplazamientos diarios.

En cuanto a los orígenes de los desplazamientos cuyo destino es Gines, además de Sevilla, al igual que en el caso anterior, Bormujos, Castilleja de la Cuesta y Espartinas tienen desplazamientos a rededor de los 200 diarios.

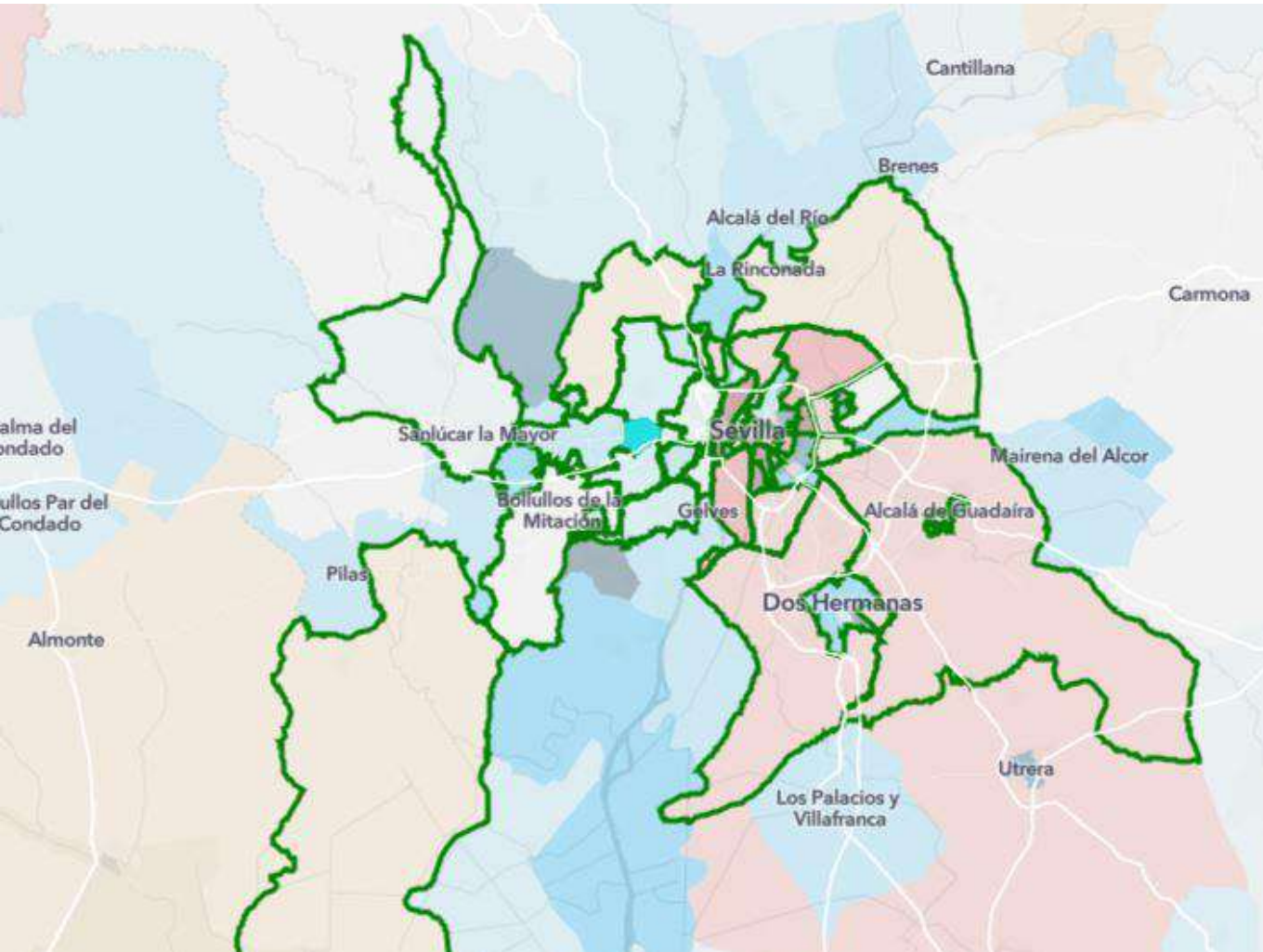
Como ejemplo se muestra, a continuación, los desplazamientos detectados a fecha 15 de diciembre de 2021.

A continuación, se identifican los datos sobre los que se ha realizado el análisis:

15 diciembre 2021	
Población residente en el área:	13.428 personas
Población residente que se mantiene en su área:	7.695 personas (57,31%)
Población que sale del área:	3.487 personas (25,97%)
Población que llega al área:	1.962 personas (14,61%)
Población detectada durante el día en el área:	9.657 personas (71,92%)
Gines experimenta una variación de población de:	-1.525 personas (-11,36%)
Los residentes en Gines se desplazan a:	33 destinos distintos
A Gines llega población desde:	15 orígenes distintos

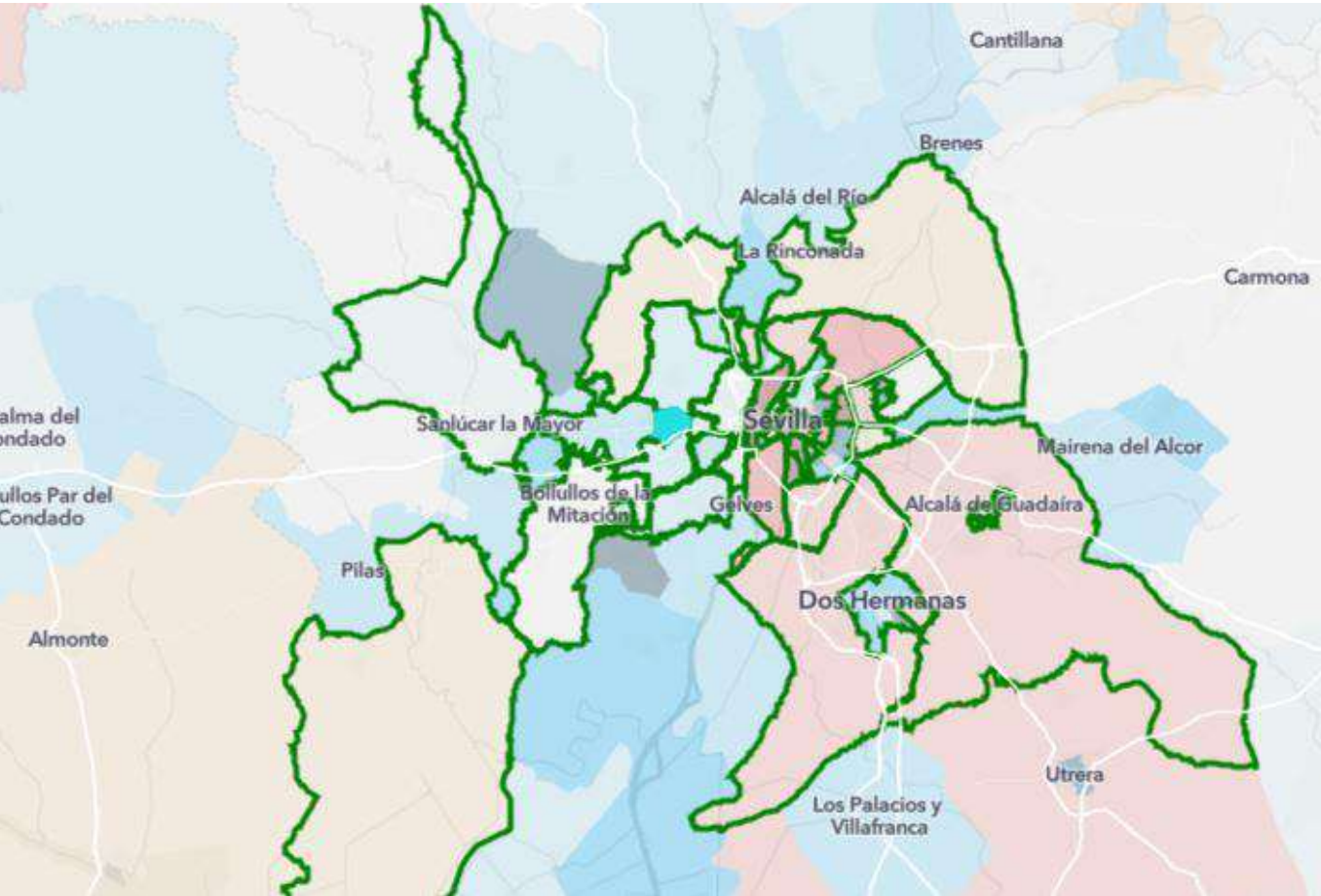
A dónde van	Destinos:	Flujo (personas)
	Bormujos	270
	Castilleja de la Cuesta	191
	Espartinas	189
	Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán	150
	Mairena del Aljarafe	97

Camas	95
Bollullos de la Mitación	86
Dos Hermanas (distrito 05)	74
Alcalá de Guadaira (distrito 04)	69
Tomares	68
Rinconada, La	54
San Juan de Aznalfarache	53
Salteras	35
Aznalcázar y Villamanrique de la Condesa	21
Sanlúcar la Mayor	22
Sevilla	1136



Esquema de “De dónde vienen”- Fuente: INE- Instituto Nacional de Estadísticas

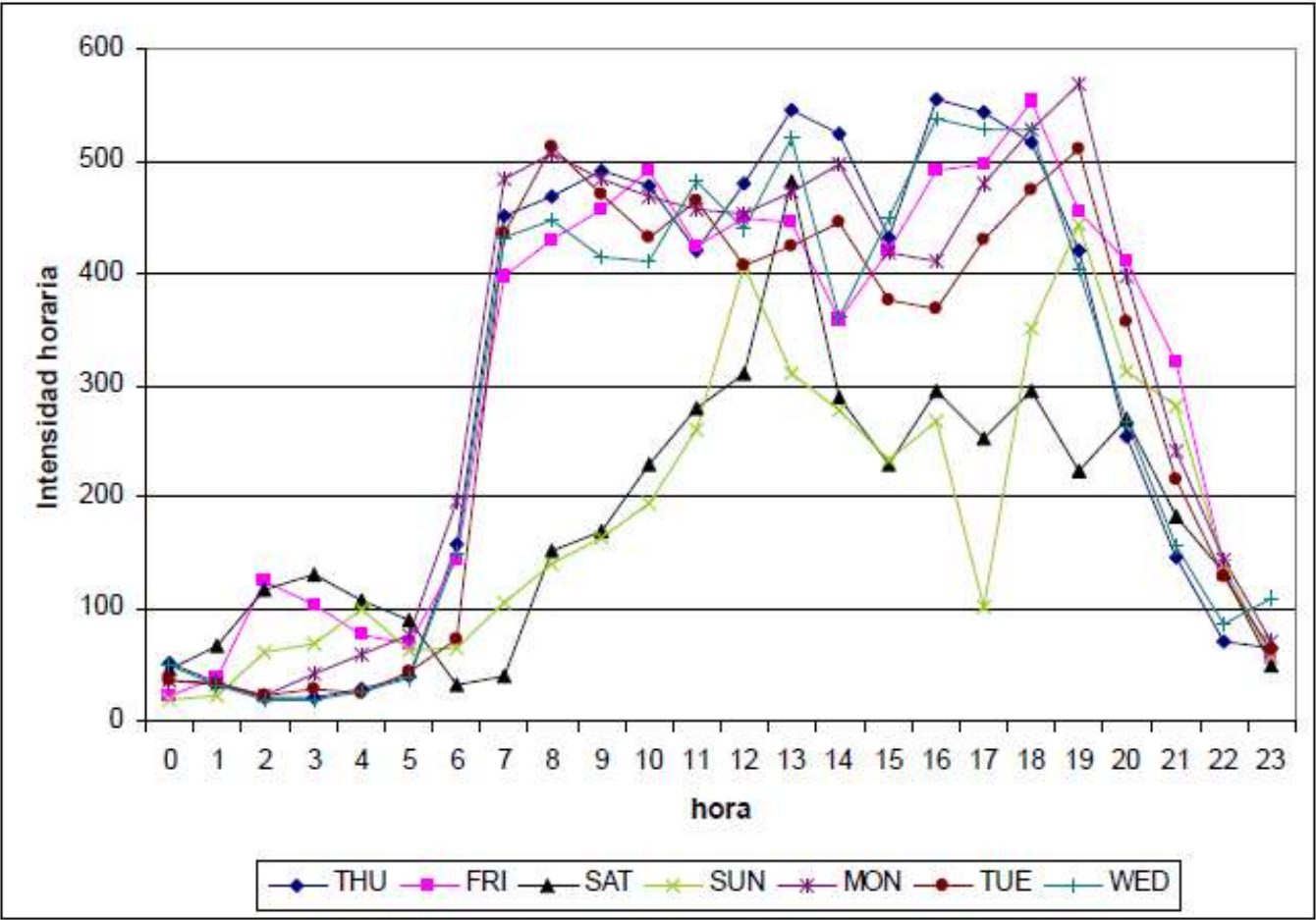
A dónde van	Destinos:	Flujo (personas)
	Bormujos	270
	Castilleja de la Cuesta	191
	Espartinas	189
	Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán	150
	Mairena del Aljarafe	97
	Camas	95
	Bollullos de la Mitación	86
	Dos Hermanas (distrito 05)	74
	Alcalá de Guadaira (distrito 04)	69
	Tomares	68
	Rinconada, La	54
	San Juan de Aznalfarache	53
	Salteras	35
	Aznalcázar y Villamanrique de la Condesa	21
	Sanlúcar la Mayor	22
	Sevilla	1136

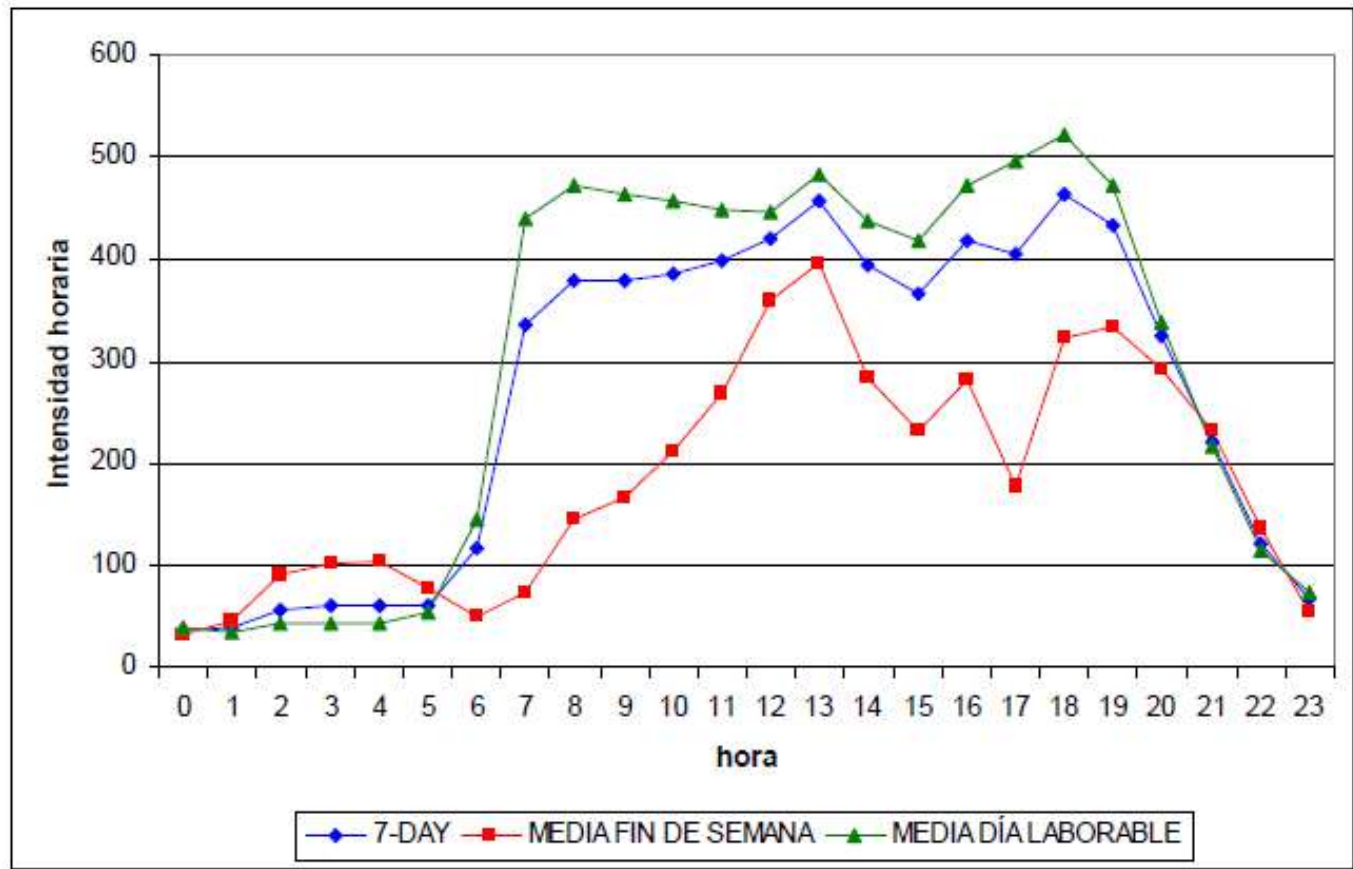


Esquema de “A dónde van”- Fuente: INE- Instituto Nacional de Estadísticas

Además, según se recoge en el *Estudio de Peatonalización del Casco Urbano de Gines* (año 2008) las intensidades de los traslados por días y horas concluyeron que:

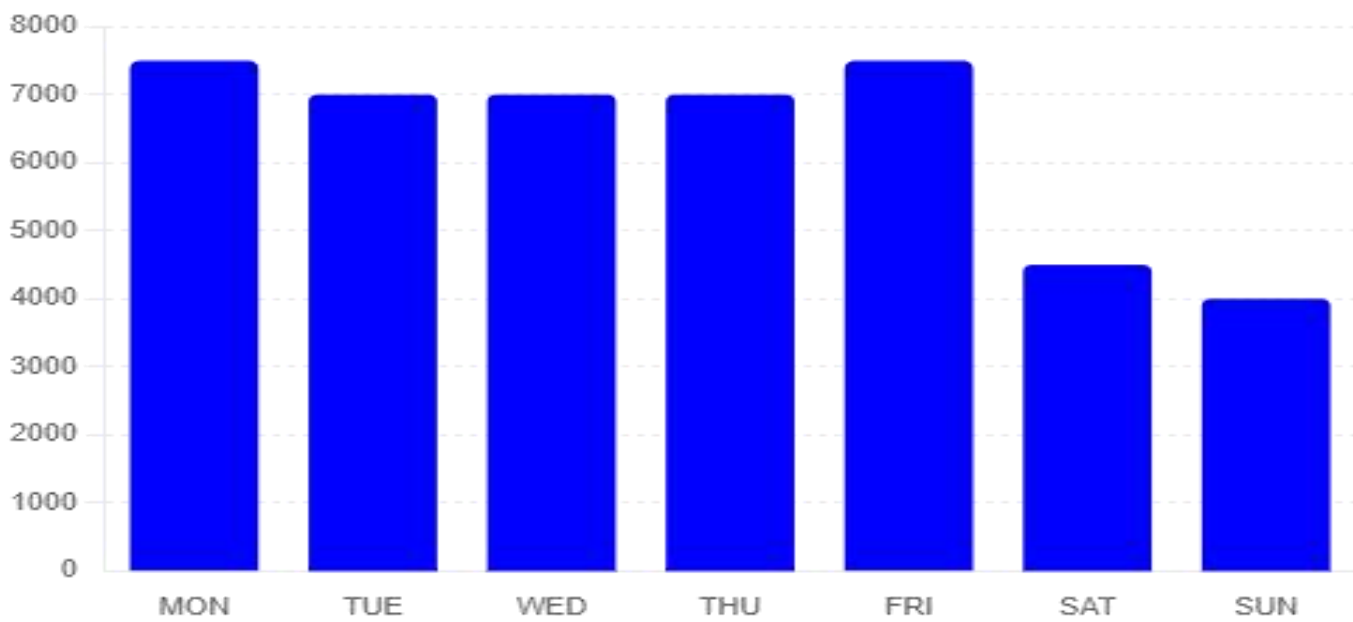
Las intensidades horarias a lo largo de la semana aforada muestran las mayores intensidades de tráfico entre las 8 y las 19 horas con intensidades de entre 300 y 500 vehículos por hora y sentido de circulación. Durante los fines de semana, las intensidades caen notablemente, mostrando el domingo su punto máximo a las 12 de la mañana con 400 vehículos/hora.





Fuente: Estudio de Peatonalización del Casco Urbano de Gines

Las intensidades totales diarias también reflejan este mismo hecho, siendo el lunes el día de mayor intensidad con 7.200 vehículos diarios y el domingo el de menor intensidad del tráfico con apenas 4.000



5.3. PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE GINES

El estudio de peatonalización del casco urbano de Gines sirve de base para obtener un diagnóstico de la movilidad del municipio ya que hace un análisis del municipio globalmente.

Desde el Ayuntamiento hay intención de redactar, por primera vez, de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) gracias al trabajo coordinado del Ayuntamiento de Gines, a través de sus delegaciones de Seguridad Ciudadana, Policía Local, Movilidad y Protección Civil, y la Diputación de Sevilla.

Según ha anunciado el Ayuntamiento:

Se trata de un importante documento que marcará futuras líneas de actuación en el municipio, siendo su objetivo fundamental mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a través de la reducción de emisiones e impulsando el uso de transportes más sostenibles que satisfagan las necesidades de movilidad existentes. Lo anterior se hace atendiendo a tres pilares fundamentales: que sean socialmente útiles, medioambientalmente adecuados y económicamente sostenibles.

Para ello, y dentro de una primera fase, se realiza el análisis y diagnóstico de la situación actual; una 'radiografía' completa del estado actual de la movilidad en Gines a partir de la cual fijar intervenciones.

Es esencial en un PMUS la colaboración ciudadana. Saber qué piensan, necesitan y demandan los vecinos y vecinas de Gines es esencial para avanzar, por lo que se recabará información a la ciudadanía de manera directa para conocer sus hábitos y propuestas, así como la situación urbanística del municipio, aparcamientos, accesibilidad, etc... A tal efecto, ya se encuentra operativa ya disposición de la ciudadanía una encuesta que puede rellenarse 'on line'.

Este sondeo telemático será complementado, con una segunda fase en la que se obtendrán datos a pie de calle sobre hábitos de desplazamiento, aforos de tráfico, accesibilidad, demanda de aparcamiento, o el estado de las paradas y marquesinas del transporte público, entre otros aspectos.

Los datos obtenidos en ambas fases permitirán crear una base fidedigna para la posterior toma de decisiones

Este PMUS está alineado con los objetivos y líneas de actuación de la Estrategia de Desarrollo Sostenible e Integrado (EDUSI) y su resultado final será el fomento de la movilidad urbana sostenible, facilitando el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) marcados dentro de la agenda 2030.

Se trata de un plan que hará de Gines un municipio comprometido y más amable con su medio ambiente creando para ello un entorno más saludable, seguro y accesible pensado, sobre todo, para las personas.



5.4 ESTUDIO PARA LA PEATONALIZACIÓN DEL CASCO URBANO DE GINES

Aunque el Estudio se realizó en un contexto diferente al actual, ya que su redacción data del año 2008, se entiende que determinadas propuestas y estrategias que se proponen puede ser analizadas e incorporarse en las propuestas de un nuevo PGOM, dado que este plan se diseñada para transformar el casco urbano de Gines en un entorno más sostenible, seguro y agradable para sus residentes y visitantes, alineando el desarrollo urbano con los principios de sostenibilidad y eficiencia energética.

PRINCIPALES OBJETIVOS GENERALES

- Disminución de atascos y localización de los puntos conflictivos desde el punto de vista del tráfico. Esto repercutirá en la disminución de los efectos negativos derivados de la congestión: ruido, contaminación atmosférica, contribución al efecto invernadero y accidentes.
- Disminución del consumo de energías no renovables.
- Reducción de los tiempos de viaje.
- Mejora y mantenimiento de los servicios de transporte público.
- Recuperación del espacio público disponible y peatonalización de calles de mucho tránsito de viandantes.
- Mejora, en consecuencia, de las condiciones de accesibilidad para todos los habitantes, incluidas las personas de movilidad reducida.
- Mejora de la salud de los habitantes gracias a la contaminación y el ruido, y también gracias a la promoción del uso de los modos a pie y en bicicleta, así como la delimitación de áreas de la ciudad de baja contaminación.
- Mejora de la calidad del medioambiente urbano y de la calidad de vida de los habitantes.

ESTRATEGIAS

- Integración de políticas de movilidad y urbanismo, alineadas con la necesidad de reducir la dependencia del vehículo privado y fomentar el uso de transportes públicos y no motorizados.
- Mejorar la seguridad vial para aumentar el número de personas que lo utilizan la bicicleta como transporte, a través de la implantación de una oferta viaria adecuada, que responda a un diseño y una reordenación específicos.
- Participación ciudadana activa, involucrando a la población local y a otros actores clave en el proceso de planificación para asegurar que las intervenciones sean bien recibidas y eficaces.
- Uso de tecnologías avanzadas como sistemas de información geográfica (GIS) y modelos de simulación de tráfico para la planificación y el diseño efectivo de las intervenciones.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- Se propone llevar a cabo una medida de peatonalización pura.
- Debe establecerse una red de itinerarios peatonales principales, articulados en torno a viales de alta capacidad y confortabilidad peatonal, y que conecten entre si las áreas generadoras y atractoras de movilidad.
- Potenciación de itinerarios peatonales, mediante las siguientes actuaciones:

1. Anchura de acera y ubicación del mobiliario urbano: 1,5 metros libre mínimo en un lado de la calzada, aunque se incluya cualquier tipo de mobiliario urbano.
 2. Lomos de los pasos de cebra: canal cementado, que la acera quede a nivel respecto de la parte superior del lomo, sin obstaculizar la canalización de las bajadas de aguas.
 3. Adecuación de todas las intersecciones: con un rebaje adecuado para facilitar la movilidad a todas las personas.
 4. Señalización de los itinerarios: identificándolo como itinerario peatonal.
- Mejora de comunicación con municipios limítrofes mediante la propuesta de una línea circulara para los municipios del Aljarafe.
 - Mejoras de la confortabilidad del transporte público.
 1. Dotar a las líneas de frecuencias de paso elevadas, regularidad y horarios extensos que permitan ofrecer un amplio nivel de servicio al usuario
 2. Programa sobre las paradas de autobús: consiste en la instalación de marquesinas con diseño identitario, en las que, además de la espera cómoda por parte de los viajeros, se pueda consultar la red de transporte colectivo, el plano de las inmediaciones de la zona y ser consciente de cualquier aviso que implique modificaciones en el servicio. Además, podrían contener publicidad como factor de financiación y, en algunos casos información dinámica.
 3. Disponibilidad de información previa a la elección modal, y también durante el viaje. Este es un factor coadyuvante a la potenciación del transporte público. La información es eficaz si el usuario entiende la coherencia de la red de que dispone.
 4. Disponibilidad de información sobre el tiempo de espera en la parada para elimina la incertidumbre y otorgar un mayor nivel de servicio al usuario.
 5. Políticas combinadas
 6. Aumentar los servicios para personas con minusvalía.
 - Implantaciones de carriles bici mediante la creación de una oferta viaria específica para dar soporte a este medio de transporte. Además, se proponen la ubicación de aparcamientos para bicicletas así como implantar servicios públicos de bicicletas para facilitar también la intermodalidad de la bicicleta con otros medios de transportes.
 - Potenciar el uso de la bicicleta, mediante las siguientes actuaciones:
 1. Correcta señalización horizontal y vertical.
 2. Servicios de bicicletas en los aparcamientos disuasorios.
 3. Actividades de promoción de la bicicleta:
 - Semana de la bicicleta
 - Cursos de salud para usuarios del vehículo privado
 - Creación de clubes para acceder al trabajo en bicicleta
 - Guías de rutas y aparcamientos.
 - Construcción de una ronda de circunvalación noreste para soluciona los problemas de tráfico excesivo de paso por la travesía del municipio.
 - Reordenación del viario para evitar circulaciones de tránsito en el vehículo privado por el centro del casco urbano.
 - Programa de estacionamientos disuasorios en el exterior del centro urbano que permitan, mediante un acceso cómodo y rápido, llegar hasta el centro de la ciudad sin necesidad de llevar hasta allí su vehículo privado.

- Control de circulación, regulación de estacionamiento y limitación de horarios para vehículos pesados de mercancías para evitar los problemas de tráfico generados por la carga y descarga en horas punta.

5.4. PLAN PARA EL DISEÑO Y LA IMPLANTACIÓN DE LA RED GENERAL DE CARRIL BICI PARA EL MUNICIPIO DE GINES.

Una vez analizado el documento, se pueden identificar los siguientes objetivos, estrategias y propuestas que se tendrán en cuenta de cara a las propuestas de desarrollos del PGOM

PRINCIPALES OBJETIVOS:

- Fomentar el desplazamiento en modos no motorizados: Incentivar el uso de la bicicleta y el desplazamiento peatonal por los beneficios que aportan tanto para la salud de las personas como para el entorno urbano.
- Compatibilizar los desplazamientos en bicicleta con la circulación de vehículos y peatones: Buscar una coexistencia armónica entre diferentes modos de transporte.
- Integración con la infraestructura de transporte público existente: Complementar y conectar la red de carril bici con las infraestructuras de transporte público, facilitando el intercambio entre diferentes modos de transporte.
- Accesibilidad y conexión con áreas clave: Proporcionar accesibilidad al centro histórico y otros puntos clave del municipio mediante la red de carriles bici.

ESTRATEGIAS:

- Diseño inclusivo de la red de carriles bici: Crear una red que cubra todas las zonas potenciales de recogida de ciclistas y que permita el acceso a los principales puntos de destino dentro del municipio.
- Implementación por fases: Desarrollar la red en fases para gestionar mejor la financiación y la construcción, asegurando que cada fase aporte beneficios inmediatos a los usuarios.
- Promoción del uso de la bicicleta: Llevar a cabo campañas de sensibilización y educación para fomentar el uso de la bicicleta entre los ciudadanos.
- Seguridad y comodidad: Priorizar la seguridad y la comodidad en el diseño de los carriles bici, incorporando carriles segregados donde sea necesario y promoviendo la convivencia en zonas de tráfico calmado.

PROPUESTAS:

- Tipologías de carril bici adaptadas a diferentes entornos: Implementar distintos tipos de carriles bici según las necesidades específicas de cada zona, incluyendo carriles completamente segregados y otros en coexistencia con el tráfico rodado.
- Políticas de promoción del uso de la bicicleta, que pasan en primer término por la creación de una oferta viaria específica para dar soporte a este medio de transporte.
- Red de aparcamientos para bicicletas que eviten los robos.
- Servicios Públicos de bicicletas para facilitar la intermodalidad de la bicicleta con otros medios de transportes.

- Interconexión con municipios vecinos: Extender la red para conectar con itinerarios de bicicleta en municipios colindantes, fomentando así un sistema de movilidad más integrado y extenso.
- Plazos y prioridades en la ejecución: Establecer un cronograma claro para la implementación de la red, con plazos específicos y prioridades en las áreas de inicio para maximizar el impacto desde el comienzo.

5.5. DIAGNÓSTICO SOBRE LA MOVILIDAD LOCAL

En base a los análisis realizados sobre la realidad actual y los diferentes planes que se han desarrollado podemos identificar una serie de anotaciones relativas a la movilidad que ayudarán a un futuro propuesta de ordenación estructural del municipio.

MOVILIDAD MOTORIZADA PRIVADA

- **Uso predominante del vehículo privado:** La cultura del vehículo privado es predominante en la movilidad urbana del municipio, lo que conduce a una ocupación excesiva del espacio público por automóviles. Los motivos principales para el uso del vehículo privado incluyen la rapidez en llegar al destino, la comodidad y la distancia. Además, hay que añadir el altísimo peso en el reparto global de la movilidad que tiene el vehículo privado, un 44,5% lo que provoca por sí mismo congestión en la circulación.
- **Travesías A-8076 y A-8062:** estas vías de acceso soportar un importante porcentaje de tráfico de paso, ya que se producen desplazamientos desde los municipios aledaños viéndose obligados a pasar a través del núcleo urbano del municipio provocando que los accesos queden bloqueados, sobre todo en hora punta.
- **Atascos y tráfico intenso en la Avda./ Colón:** esta travesía que comunica Gines con Valencia de la Concepción tiene grandes problemas de tráfico debido a su insuficiente sección. En su comienzo, a la entrada en Gines cuenta con una sección de viario de dos carriles de doble sentido con mediana, pero a partir de la intersección con la calle Alcoy, reduce su sección llegando a quedarse a vías de doble sentido, pero con un solo carril en cada sentido. Esto acarrea problemas de atascos en horas punta.
- **Problemas de Aparcamiento:** existe una alta demanda de aparcamientos en el centro de la ciudad debido a la confluencia de diversos tipos de actividades profesionales, comerciales y lúdicas en un espacio limitado. La dotación de plazas de aparcamiento en esa zona es insuficiente incluso para los residentes.
Existen calles en las que está permitido el estacionamiento a ambos lados de la calzada, reduciéndose mucho la sección necesaria para la circulación.

MOVILIDAD PEATONAL

- **Alta proporción de desplazamientos a pie:** Un 43% de los viajes de más de cinco minutos de duración que se realizan en Gines se efectúan a pie, lo que indica que caminar es una forma de transporte muy utilizada por los residentes.
- **Demandas del peatón no suficientemente atendidas:** A pesar de la alta proporción de desplazamientos a pie, se observa que las necesidades de los peatones a menudo son las menos atendidas dentro del plan de movilidad del municipio.
- **Recuperación del espacio urbano para los peatones:** Existe una necesidad significativa de recuperar el espacio urbano para los peatones, permitiendo que sus desplazamientos puedan realizarse de manera cómoda y agradable. Por tanto, la red peatonal debería cumplir unos mínimos



de calidad referentes sobre todo a la anchura libre de paso de las aceras, sería una anchura tal que permitiera el cruce cómodo de dos parejas de peatones

- **Resistencia inicial a cambios:** Cuando se han implementado iniciativas similares en otros municipios, a menudo han enfrentado resistencias iniciales, especialmente por parte del sector comercial. Sin embargo, con el tiempo, aquellos que inicialmente se opusieron a las medidas, terminaron siendo algunos de sus mayores defensores.
- La idea de los itinerarios peatonales no excluye la presencia en la misma calle de otros medios de transporte, sino que subraya las exigencias de **comodidad y seguridad de la circulación peatonal**.
- **Existencia de elementos invasores del acerado tales como postes, soportes de cableado** y redes y elementos de mobiliario urbano que invade el espacio peatonal haciendo muy difícil su accesibilidad. Es de especial incidencia en la zona de casco histórico y su conexión norte-sur.

MOVILIDAD CICLISTA

- **Red de vías ciclistas y aparcamiento de bicis:** Se debe proponer una mejora en la accesibilidad y aumentar el uso de la bicicleta mediante la creación de infraestructura específica para ciclistas. Se debería incrementar la superficie peatonalizada y mejorar la satisfacción ciudadana respecto al uso de la bicicleta.
- **Análisis y diagnóstico:** El análisis destaca problemas como la falta de infraestructura dedicada para bicicletas, y un uso excesivo del espacio público por automóviles, lo cual limita la movilidad ciclista y peatonal.

MOVILIDAD A TRAVÉS DEL TRANSPORTE PÚBLICO

Se identifican varios aspectos clave que afectan la eficiencia y la utilización del servicio en la región:

- **Problemas de accesibilidad y conectividad:** Existen problemas significativos de accesibilidad y conectividad en las paradas de autobús y las rutas, lo que dificulta el uso del transporte público. Muchas paradas no son accesibles o están mal ubicadas en relación con las zonas de alta demanda.
- **Los horarios** no se adaptan con regularidad a las demandas de los usuarios en horas punta de ida y vuelta.
- **Infrautilización de las infraestructuras y falta de información:** La falta de información adecuada sobre horarios y rutas en tiempo real contribuye a la infrautilización del transporte público. Los tiempos de espera elevados y los recorridos largos desincentivan su uso, empujando a los residentes a preferir el transporte privado.

TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

Dentro del centro existen varios puntos definidos como zonas de carga/descarga que presentan varios problemas:

- Ausencia de una señalización clara.
- Ausencia de espacios reservados y apartados del resto del tráfico.
- Horarios no coordinados con los valles de tráfico.
- Algunas de las paradas no poseen una ubicación adecuada por tráfico y espacio dedicado.

5.6. DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA MOVILIDAD

• **Propuestas para mejorar la movilidad a pie**

- Peatonalización Pura y Mixta: Se propone llevar a cabo medidas de peatonalización pura y mixta para mejorar la comodidad y seguridad de la circulación peatonal.
- Continuidad y Priorización semafórica: Asegurar la continuidad en los itinerarios peatonales y priorizar el paso de peatones en los semáforos.
- Confortabilidad: Mejorar la anchura libre de paso en las aceras para permitir el cruce cómodo de peatones, con un mínimo de 3 a 3.5 metros, lo cual se considera un nivel de servicio A.
- Eliminación de elementos invasores en los recorridos peatonales, tales como postes y elementos de soporte de cableado. Establecer ordenanzas al respecto para soterrar dichas conducciones.

• **Propuestas sobre el transporte publico**

- El Plan propone la introducción de un sistema de transporte a la demanda para mejorar la oferta de transporte público. Además, se plantea mejorar la accesibilidad de las paradas y su entorno, aumentar la señalización, y asegurar itinerarios peatonales adecuados hacia estas paradas.
- Programa sobre las paradas de autobús: instalación de marquesinas que asegure la comodidad de espera de los viajeros en todo el recorrido de las líneas. Modernización de las paradas para disponer de información sobre los tiempos de espera en las paradas y así elimina la incertidumbre y otorgar un mayor nivel de servicio al usuario.

• **Propuestas de Mejora en la red ciclista**

- Se deberá contemplar la creación de una red de carriles bici más extensa y una red de aparcamientos para bicicletas, buscando un alto impacto en la reducción de emisiones y fomentando el cambio hacia modos de transporte más sostenibles.
- Las medidas a implantar reflejarán un enfoque integral para potenciar la movilidad ciclista en el municipio buscando no solo facilitar el uso de bicicletas mediante infraestructura adecuada, sino también mejorar la interacción con otros modos de transporte y el espacio público en general.
- La estrategia a proponer debe incluir la mejorar la accesibilidad universal, con especial enfoque en la movilidad no motorizada para promover un entorno más seguro y sostenible

• **Propuestas de Mejora en la movilidad motorizada privada**

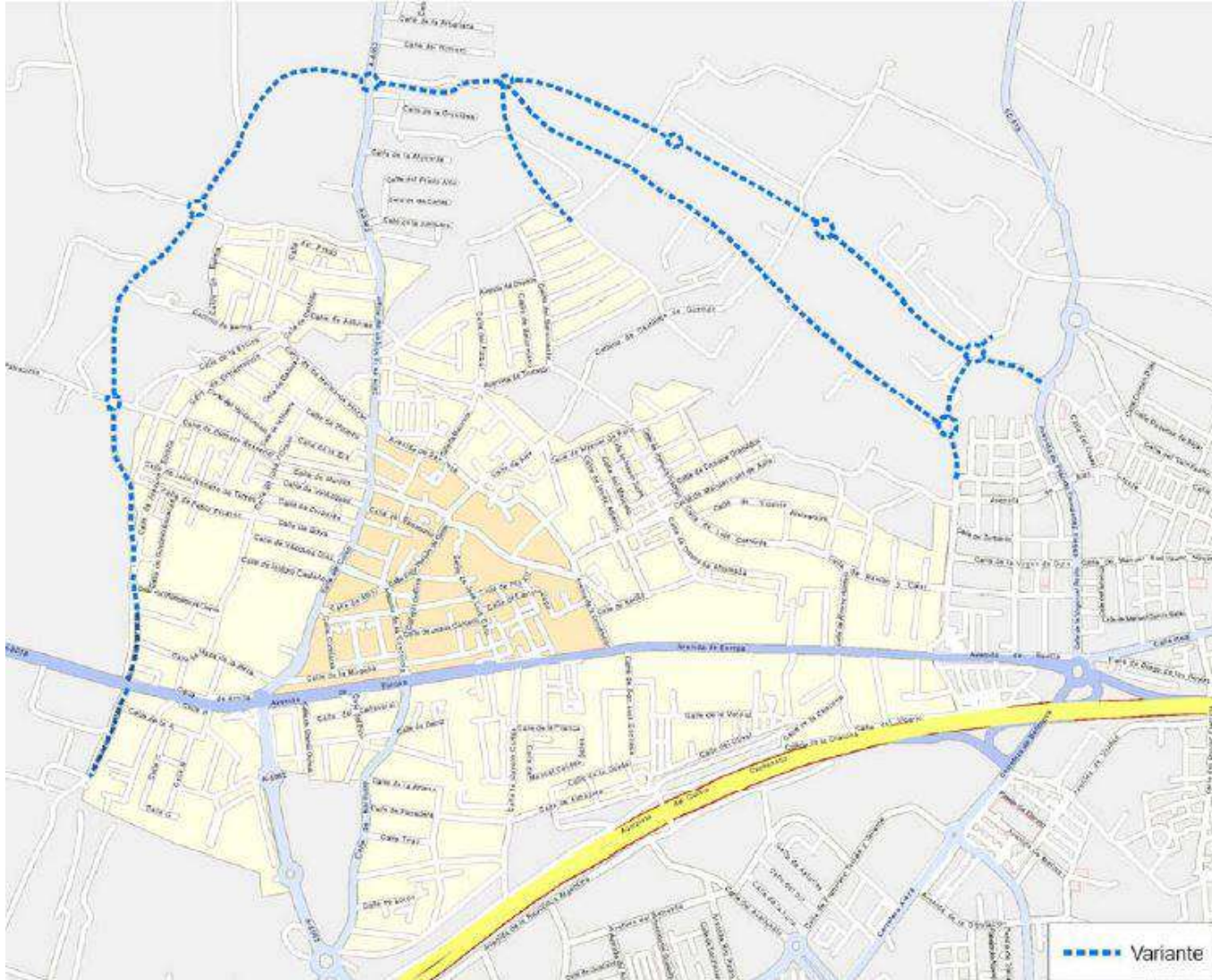
En consonancia con las medidas que fomentan el transporte sostenible, el municipio a través del PGOM, deberá implementar medidas que favorezcan la calidad ambiental. Tales como:

- La implementación de una red de aparcamientos disuasorios para reducir el número de vehículos en el centro.
- Regulación del estacionamiento en superficie.
- Localización de aparcamientos disuasorios. Deben ser aparcamientos gratuitos o que prioricen las estancias prolongadas, por lo tanto, su acceso debe estar restringido al uso designado, evitando que sean utilizados como estacionamientos para viviendas o comercios cercanos. Además, se procurará ubicarlos a corta distancia de las principales vías de entrada a la ciudad.
- Reordenación del viario para mejorar la eficiencia del tráfico y reducir los congestionamientos.



- Posible circunvalación que desvíe el tráfico proveniente de Valencina de la Concepción por el norte y el oeste del municipio para conseguir reducir el número de vehículos privados en la A-8062, como se recoge en el Plan de Peatonalización del Casco Urbano.

- Limitación de horarios en que se puede realizar a tener en cuenta para el control de la carga y descarga, y así que no coincidan con la hora punta de tráfico de la mañana.



Propuesta de circunvalación, variante norte, del Plan de Peatonalización del Casco Urbano.

• Propuesto de control de tráfico pesado

Para minimizar la repercusión que tiene la carga y descarga dentro del núcleo se proponen:

- Control de la circulación de vehículos pesados, impidiendo la circulación de vehículos pesados dentro del área urbana.
- Regulación del estacionamiento, para evitar que los vehículos pesados aparquen en cualquier lugar, y que lo hagan en espacios especialmente diseñados para ello.
- Existencia de itinerarios para los vehículos pesados en determinadas área o vías de la ciudad.

6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO.

En el Artículo 13 de la LISTA se definen las condiciones que deben cumplir los suelos para clasificarlos como urbanos, y en el Artículo 14 los rústicos. Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se toma lo reflejado en el planeamiento actualmente en vigor y el estudio de los nuevos ámbitos cuyo desarrollo, a fecha de la redacción del presente plan, cumplan las condiciones que se definen en el Art. 13 de la LISTA para darle cobertura legal.

Además, se tendrá en cuenta las consideraciones de la administración municipal, en cuanto a las circunstancias actuales del municipio, así como el nuevo contexto urbanístico y territorial establecido por la LISTA.

6.1. SUELO URBANO

En la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se describen las condiciones que debe cumplir un suelo para poder clasificarse como urbano, tal que:

Artículo 13. Suelo urbano.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Atendiendo a estas directrices, el suelo urbano en el municipio incluirá:

- Los terrenos ya clasificados como suelo urbano por la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Gines aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2013 y su documento complementario del 21 de enero de 2014. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (BOP) número 78, el 24 de abril de 2014.

- Los terrenos transformados urbanísticamente, que cuenten con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y aquellos que estén ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. Sin perjuicio de un análisis pormenorizado de aquellos terrenos que cumplen estos requisitos, deberán incluirse:

- El sector “Biedma Norte”, suelo urbanizable sectorizado en el PGOU vigente. Se encuentra en su perímetro este rodeado por las calles Teresa de Calcuta y María Martín, totalmente urbanizadas. Se debe corroborar previamente su adecuación parcial o total de esta delimitación al referido art. 13 de la LISTA.

- El sector “El Cortijuelo”, suelo urbanizable sectorizado ordenado en el PGOU vigente, ya incluido en éste como Planeamiento Incorporado. Cuenta con todo el planeamiento de desarrollo y actualmente en ejecución, contando con el certificado final de obras y estando, según información de los servicios técnicos municipales, completamente urbanizado, y por tanto suelo urbano a todos los efectos. Su perímetro suroeste, en contacto con tejido urbano totalmente consolidado, se corresponde con la vía urbana calle de la Cañada. Corroborar que el faseado de la urbanización permite la inclusión completa o parcial del sector.

- En el sector “Marchalomar”, suelo urbanizable ordenado en el PGOU de 2013, correspondiente a suelo terciario, actualmente totalmente desarrollado y suelo urbano a todos los efectos.

- En el sector “Cerca del Pino II”, suelo urbanizable sectorizado en el PGOU de 2013, correspondiente a suelo terciario, actualmente desarrollado y en consolidado casi en su totalidad. Actualmente suelo urbano a todos los efectos.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la LISTA.

6.2. SUELO RÚSTICO

Por otro lado, la LISTA define y categoriza el suelo rústico tal que:

Artículo 14. Suelo rústico.

1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.



b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

3. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

Atendiendo a estas directrices, el suelo rústico en el municipio incluirá:

- El suelo SUNS Estacada del Barbero en el extremo noreste del municipio, lindando con los términos de Valencina de la Concepción y Castilleja de la Cuesta.
- Los terrenos correspondientes al viario de enlace de la A-49.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

El PGOM, por tanto, deberá distinguir las diferentes categorías del suelo rústico considerando lo siguiente, de acuerdo al artículo 14 de la LISTA:

Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Incluirá los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, entre los que se encuentran los siguientes:

- Yacimientos Arqueológicos.
- Vías pecuarias: Cordel del Patrocinio.
- Dominio Público Hidráulico y T500
- Dominio de Carreteras
- Afección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión
- PEPMF de la Provincia de Sevilla. Sin espacios protegidos.

Suelo rústico preservado. Incluirá aquellas áreas en la que se acredite la existencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.

Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística. El POTAUS incluye a Gines dentro del ámbito territorial del Plan, incluyendo en el área de oportunidad E-12 “Parque Empresarial Pétalo” el Sector “Marchalomar” sector actualmente desarrollado y tal como se ha indicado suelo urbano a todos los efectos.

Además, desde el propio PGOM se incluirán aquellas áreas cuya transformación mediante la urbanización considere incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad o por los valores en ellos concurrentes, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las circunstancias específicas de Gines.

Suelo rústico común. Incluirá el resto del suelo rústico del término municipal.

HÁBITAT RURAL DISEMINADO

La LISTA establece un marco básico para reconocer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, los ámbitos de hábitat rural diseminado. En este sentido el PGOM deberá incluir su delimitación y normativa de aplicación.

Se identificarán como hábitat rural diseminado existente, tal y como recoge el artículo 14 de la LISTA, los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

No se han identificado en la localidad ámbitos con las características de hábitat rural diseminado.

6.3. SISTEMAS GENERALES

La ordenación urbanística, tal y como se describe en los criterios para la ordenación urbanística del Art. 61 de la LISTA, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá *dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes, resolver los problemas de movilidad, priorizar la utilización del espacio público urbano, incluir los equipamientos comunitarios o completar los existentes y establecer redes eficientes de infraestructuras.*

Los Planes Generales de Ordenación Municipal, según se recoge en el Art. 63 de la LISTA, tienen por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, comprendiendo en su apartado c) *El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.*

El PGOM y el POU de Gines deberán incluir, según le corresponda, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de



espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.

La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establece los Sistemas Generales, resumiéndose en la siguiente tabla:

La superficie que da servicio como Sistemas Generales en la totalidad del municipio son:

EQUIPAMIENTOS	171.608
DOCENTE	20.749
CIVICO-SOCIAL CULTURAL	3.543
ADMINITRATIVO	2.438
SANITARIO	2.858
CEMENTERIO	6.904
TELEVISIÓN LOCAL	931
SERVICIOS TERCARIOS (CUARTEL GUARDIA CIVIL)	4.031
COMUNICACIONES	22.886
OTROS (HACIENDA SANTO ÁNGEL)	3.773
SISTEMA GENERAL VIARIO. ENLACE A-49	45.238
SERVICIOS URBANOS (POZOS PÚBLICOS)	195
DEPORTIVO	58.912
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	134.271
TOTAL	305.879

6.4. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como se describe en el Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal:

1. e) *Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.*

2. b) *En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.*

A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el Artículo 31. Actuaciones de nueva urbanización.

El Art. 31 al que se hace referencia las nuevas actuaciones *deben garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.* Además, *los nuevos ámbitos deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.*

Por tanto, el nuevo PGOM de Gines deberá incluir los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico y en su caso la delimitación de las

actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias. Igualmente, el POU podrá incluir la delimitación de las actuaciones de transformación en suelo urbano que se consideren.

En el caso de Gines el suelo susceptible de establecer actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico es muy escaso, limitándose a al Sector de suelo urbanizable no sectorizado ya recogido en el planeamiento general de 2013 como área de reserva, sobre el que habrá que establecer su delimitación y parámetros, siendo:

- Sector Estacada del Barbero (ATU-NU-01)

Existe un documento de Revisión parcial del PGOU y DIE para la relocalización de la edificabilidad de Vivienda Protegida con incidencia en este sector, contando con documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, Según indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento, se prevé en próximos meses contar con el documento para su aprobación inicial. Así mismo, nos indican que según indicaciones de la Dirección Territorial de Urbanismo el documento se debe tramitar como Modificación del PGOU. Se deberá coordinar la tramitación de este documento con la redacción del PGOM, más aún teniendo en cuenta la extensión y capacidad de desarrollo del sector, con más relevación si cabe debido a que se trata del único suelo rústico vacante en la localidad.

7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

La resolución de problemas en el contexto urbanísticos de un término municipal requiere un enfoque técnico y metódico. En primera instancia, se impone la identificación de los problemas urbanísticos específicos, tales como zonas de desarrollo no planificado, construcciones ilegales y la falta de servicios básicos. Posteriormente, es esencial llevar a cabo una evaluación de prioridades, basada en la importancia y urgencia de cada problema, a fin de determinar cuáles requieren atención prioritaria.

La obtención de datos y evidencia precisa es un paso crítico en este proceso, implicando la recopilación de informes técnicos, registros cartográficos, estadísticas demográficas y la realización de entrevistas con las partes afectadas. La fase de análisis de causas se basa en la aplicación de herramientas como el análisis de causa raíz para identificar los factores subyacentes que originan los problemas.

Una vez comprendidas las causas, se procede a la generación de soluciones potenciales, lo que implica la colaboración de un equipo de trabajo multidisciplinario que aporta ideas realistas y factibles. La evaluación de soluciones se lleva a cabo con un enfoque técnico, analizando exhaustivamente las ventajas, desventajas, costos asociados y los recursos requeridos para su implementación. Se selecciona la solución óptima que aborde la causa raíz de manera eficaz.

La planificación de la implementación incluye la elaboración de un plan detallado, asignando responsabilidades específicas, estableciendo plazos y asegurando la disponibilidad de recursos necesarios. La ejecución de este plan debe realizarse de manera metódica y rigurosa.

El seguimiento continuo desempeña un papel fundamental en la evaluación de la efectividad de la solución, involucrando la recopilación de datos técnicos, observaciones de campo y la retroalimentación de las partes interesadas. Si se detectan desviaciones o problemas inesperados, se deben realizar ajustes técnicos y operativos según sea necesario.

La comunicación técnica y efectiva es esencial para mantener a todas las partes interesadas informadas sobre el progreso del proceso, garantizando que estén al tanto de los avances y resultados obtenidos. En este enfoque técnico, se busca la maximización de la eficiencia y la efectividad en la resolución de problemas urbanísticos en el ámbito municipal.

Es relevante destacar que, a pesar de la naturaleza intrínseca de las cuestiones urbanísticas que demandan atención, su alcance y complejidad pueden exceder las competencias exclusivas del ámbito del urbanismo. En tal sentido, con frecuencia, la resolución de estos problemas conlleva la necesaria sinergia de múltiples áreas departamentales dentro de la estructura municipal. Además, requiere una estrecha colaboración con los titulares de derechos sobre los terrenos involucrados, los promotores de desarrollo y, de manera crucial, la participación activa de los residentes en calidad de partes interesadas. Este enfoque interdisciplinario y de colaboración es esencial para abordar de manera eficaz y holística las complejas cuestiones urbanísticas que afectan al municipio.

7.1. LA IMPORTANCIA DE UN ENFOQUE INTEGRAL. ABORDAR DESDE TODAS LAS ESCALAS.

El análisis y diagnóstico de un municipio en relación a aspectos urbanísticos debe necesariamente abarcar un rango de escalas que va desde la territorial hasta la escala urbana. Esta amplitud de enfoque

se justifica por diversas razones fundamentales, cada una de las cuales contribuye a mejorar la eficacia y la sostenibilidad de las decisiones relacionadas con el desarrollo y la planificación urbana.

En primer lugar, al abordar todas las escalas, se logra una comprensión holística de la dinámica urbana y territorial. Esto significa que no se examinan únicamente los aspectos a nivel de la ciudad, sino que se consideran los factores que influyen en su entorno territorial, como regiones circundantes, recursos naturales y sistemas de transporte. Esta visión global es esencial para comprender cómo las acciones en una escala pueden tener efectos significativos en otra. Por ejemplo, un nuevo desarrollo urbano puede impactar la disponibilidad de recursos hídricos en la región circundante, lo que, a su vez, afecta la sostenibilidad a largo plazo.

Además, este enfoque integral permite una planificación y toma de decisiones más efectivas. Al tener una visión completa de la interconexión de las escalas, la planificación urbana puede anticipar mejor las necesidades y desafíos futuros, evitando soluciones a corto plazo que podrían generar problemas a largo plazo. Se pueden identificar oportunidades de desarrollo que aprovechen los recursos y ventajas de la región en su conjunto, en lugar de aislar la planificación urbana de su contexto territorial más amplio.

En cuanto a la sostenibilidad, considerar todas las escalas es esencial para garantizar que el crecimiento y desarrollo de un municipio sean compatibles con la capacidad de carga del territorio y con la preservación de sus recursos naturales. Esto es particularmente relevante en un contexto en el que la presión sobre el medio ambiente es una preocupación global. La sostenibilidad requiere una planificación a largo plazo que aborde las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

En resumen, el análisis y diagnóstico de un municipio que aborda todas las escalas, desde la territorial hasta la escala urbana, es fundamental para lograr una comprensión completa de la dinámica urbana y territorial, tomar decisiones efectivas y sostenibles en la planificación urbana y garantizar un desarrollo que respete los límites ambientales y preserve los recursos naturales. Este enfoque integral es esencial para afrontar los desafíos contemporáneos de manera informada y responsable.

7.2. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DETECTADA. IDENTIFICACIÓN.

La identificación de la problemática urbanística en el término municipal de Gines implica un análisis exhaustivo y crítico de los aspectos que influyen en el desarrollo y la planificación del municipio. Este diagnóstico previo es esencial para comprender los desafíos que enfrenta el municipio en materia de urbanismo y proporciona la base sólida sobre la cual se pueden construir soluciones efectivas. Para abordar esta cuestión, es necesario considerar factores como el crecimiento no planificado, la presencia de construcciones irregulares, la insuficiencia de servicios básicos, la conectividad y otros aspectos que impactan en la calidad de vida de los residentes y en la sostenibilidad del entorno. Este diagnóstico servirá como punto de partida para la posterior planificación y desarrollo de estrategias que contribuyan a una gestión urbana más eficiente y al bienestar general de la comunidad de Gines.

A pesar de que se han abordado diferentes problemas urbanísticos previamente en el capítulo previo (Capítulo 6), en esta sección se efectúa una enumeración secuencial de los principales inconvenientes de carácter general en el término municipal, así como de aquellos específicos que afectan a los diversos ámbitos.

PROBLEMAS DE CARÁCTER GENERAL DEL MUNICIPIO DETECTADOS



- **Obsolescencia del instrumento de ordenación general**, careciendo de un modelo urbano que plantee propuestas acordes a las necesidades actuales del término municipal.
- **Problemas de movilidad en los accesos** principales de la localidad. Se manifiesta de manera especialmente grave en el nudo central, intersección entre la avenida de Europa y la calle Colón, siendo la capacidad de la rotonda de conexión y las vías que concurren insuficientes para el flujo en dirección este-oeste Castilleja de la Cuesta-Gines-Espartinas y norte-sur Gines-Valencina de la Concepción.
- **Problemas de movilidad peatonal**. Carencia de itinerarios peatonales en dirección norte y sur. El problema de la movilidad peatonal se ve agravado en el casco histórico por la excesiva estrechez del acerado y la invasión del mismo de elementos de soporte para el cableado de las compañías suministradoras, siendo una cuestión relevante en el diario de los ciudadanos.
- **Problemas de movilidad interurbana**. No existe una red de transportes públicos adecuada para la conexión con las localidades cercanas y los nodos de transportes principales de Sevilla capital, obligando a realizar dichos desplazamientos en vehículo privado.
- **Carencia de una red ciclista completa**. Existen algunos tramos de carril bici, sin embargo, ni se encuentran conectados entre sí, ni con la red ciclista de las localidades cercanas en dirección oeste y norte-sur.
- **Problemas de aparcamientos en la zona del casco histórico**.
- **Problemática de acceso a vivienda**. Compra y Alquiler. Necesidad de viviendas en régimen de protección que cubra el importante número de demandantes.
- **Antigüedad del parque de vivienda**. Gran parte de las viviendas existentes con más de 50 años de antigüedad, observándose poca renovación de manera especial en el casco histórico.
- **Falta de definición de los bordes del término municipal**. Debido a la conurbación en casi todo el perímetro y al norte por contacto directo con suelos rurales de Valencina de la Concepción, Camas y Castilleja de la Cuesta.
- **Heterogeneidad en la distribución de masa verde**. Se observa una distribución irregular de las zonas verdes y arbolado, siendo muy superior en las zonas fuera del casco histórico y especialmente en el arco sureste. Esta circunstancia incide de manera notable en el fenómeno denominado “isla de calor”, debiendo buscar una mayor homogeneidad como medida básica contra el cambio climático y en favor de la habitabilidad.
- **Carencias en las infraestructuras**. Se han detectado problemas de presión en la red de abastecimiento de agua, debiendo implementar nuevos depósitos para solventarlo. Por otro lado, existe un problema de saturación de la red eléctrica, debido al vertido de retorno por la proliferación de placas solares, por lo que se deberá redimensionar en base a este aporte extraordinario.

7.3. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.

La formulación de objetivos estratégicos destinada a abordar la problemática urbanística general del municipio es un paso crucial en la búsqueda de soluciones efectivas y sostenibles. Un objetivo de esta naturaleza debe reflejar una visión clara y ambiciosa para mejorar la calidad de vida de los residentes, garantizar un desarrollo urbanístico sostenible y elevar la eficiencia de la gestión municipal en materia

de urbanismo. A través de esta declaración de intenciones, se busca enfocar los esfuerzos hacia la creación de políticas y acciones que atiendan de manera integral las problemáticas existentes. Estos objetivos estratégicos se erigen como un faro orientador que establece la dirección a seguir en el diseño de estrategias y acciones concretas que culminen en una mejora significativa en el desarrollo urbano del municipio.

- **OE.1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo**
 - Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
 - Homogeneizar la distribución de la masa arbórea.
- **OE.2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente**
 - Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos.
 - Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - Impulsar la regeneración urbana.
- **OE.3. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible**
 - La ciudad de proximidad.
 - Potenciar modos de transporte sostenibles.
 - Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - Priorizar la movilidad peatonal y ciclista.
- **OE.4. Impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas**
 - Diseñar y planificar la ciudad desde el enfoque de género, intergeneracional, diversidad funcional.

OE.1. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO

La necesidad de establecer estrategias que guíen el desarrollo territorial de Gines de manera organizada y sostenible. Esto implica la administración cuidadosa del escaso suelo vacante, asignando los usos adecuados, así como una planificación realista, garantizando que el suelo se utilice de manera eficiente y respetando su capacidad y localización estratégica.

ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Disponer de una estrategia dentro del nuevo Plan que establezca las bases del modelo territorial en el término municipal, actuando de pieza clave en el mapa de la conurbación del Aljarafe. Gines debe impulsar el desarrollo de planes de ordenación intermunicipal (POI) con las localidades vecinas.



- Introducir medidas para vincular la ordenación territorial con la planificación económica, cultural, de los recursos naturales y los equipamientos urbanos, con el objetivo de evitar desigualdades entre zonas y situaciones que favorezcan el desapego identitario.
- Diseño urbano de conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los municipios vecinos.
- Reducir el consumo de suelo rústico adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, Fomentar la productividad del suelo ya transformado, desarrollando los sectores previstos y preservando las bolsas vacantes de manera estratégica.

CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Elaborar estrategias para mejorar, conservar y poner en valor el patrimonio cultural de Gines (tanto en sus aspectos tangibles, como intangibles –formas de vida, tradiciones, etc.-) y el paisaje urbano y rural, con el fin de desarrollar todo su potencial y garantizar un nivel adecuado de conservación y mantenimiento.
- La carencia de espacios naturales del municipio no es óbice para establecer protecciones respecto al paisaje circundante y líneas de visión, favoreciendo las perspectivas que las potencian y las vistas de los hitos de referencia que desde la localidad se divisan.
- Recoger en el catálogo de protección que forme parte de la documentación del planeamiento las citadas vistas del paisaje que existen desde la localidad.
- Protección de los bordes urbanos con el medio rural circundante.

MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permiten atender a los problemas urbanos.
- Organizar y diseñar las redes de infraestructuras verdes teniendo en cuenta criterios de conectividad ecológica y de las características geomorfológicas del territorio, con el objetivo de optimizar la prestación de servicios ecosistémicos a los ciudadanos.
- Asignar los usos del suelo en coherencia con las características de la base territorial preexistente.
- Poner en valor la vía pecuaria “Cordel del Patrocinio”, que recorre la localidad incorporándola con criterios de conectividad ecológica y como fórmula para la vertebración con las localidades limítrofes.

MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Distribuir de manera homogénea la masa de arbolado. Se buscaría crear una estructura verde en base a combatir los efectos del cambio climático.
- Establecer recorridos de sombra para evitar el efecto “isla de calor”, especialmente en la zona del casco histórico donde el índice de zona verde es muy inferior.
- Interconectar los distintos espacios libres de la localidad, creando recorridos verdes que faciliten y promuevan la movilidad peatonal y el desarrollo de actividades lúdicas y deportivas.

OE.2. EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE

Fomento de la equidad y la igualdad entre las distintas zonas urbanas, tanto en lo referente a la rehabilitación del espacio físico como en materia de cohesión social, cuidado del paisaje urbano periférico, la conectividad real en materia de movilidad y vulnerabilidad social.

DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas a través del planeamiento urbanístico que aseguren un resultado equilibrado, favoreciendo los procesos de ocupación y de transformación del suelo con una densidad urbana adecuada.
- Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado, cuantitativa y cualitativamente, y teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización, con especial atención a las zonas verdes y a los espacios libres de convivencia. Estudiar la posibilidad de combinar usos dotacionales diferentes en un solo equipamiento en tiempos diferentes, favoreciendo la multifuncionalidad.
- Implementar medidas que permitan satisfacer de forma autónoma a nivel de barrio y en la mayor medida posible, las necesidades cotidianas de la población, adecuando la oferta de servicios y equipamientos. No generalizando los equipamientos. Es preciso graduar los realmente necesarios en cada uno de ellos para evitar costes económicos y medioambientales insostenibles. Impulso de equipamientos deportivos en la zona sur.
- Rehabilitación y puesta en uso de edificaciones obsoletas, así como reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrautilizados.
- Favorecer la ciudad de proximidad, estableciendo una red de dotaciones de primera necesidad en un ámbito accesible a pie o movilidad no motorizada.



- Potenciar el uso del espacio público para la generación de energías renovables dentro de las limitaciones espaciales del municipio de Gines.

GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y LA DIVERSIDAD DE USOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Asegurar con el planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.
- Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en la ciudad consolidada.
- Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos y reservar espacio suficiente para actividades económicas y productivas.
- Evitar la tercerización y la gentrificación de determinadas áreas de los núcleos urbanos existentes equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios. Favorecer la mezcla de usos.

GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Impulsar el espacio público como eje vertebrador de la ciudad con entornos propicios para garantizar una vida saludable para todos los sectores de la población.
- Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos. Atender al paisaje urbano.
- Fomentar la cultura, el intercambio, la convivencia y el ocio urbanos, convirtiendo las calles en “plazas”, para lograr que el espacio público sea una seña de identidad.
- Fomentar las medidas de intervención que reduzcan al mínimo o eliminen los impactos negativos sobre la salud de los ciudadanos.
- Asegurar el mayor confort posible del espacio público. Liberando espacio público ocupado por el automóvil privado para convertirlo en espacio público de uso múltiple, favoreciendo los usos peatonales y el comercio local.
- Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados sea un buen instrumento para ello.

IMPULSAR LA REGENERACIÓN URBANA

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físico-urbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.
- Fomentar e impulsar la rehabilitación y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad.
- Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.
- Evaluar, medir y gestionar las edificaciones irregulares.
- Regeneración del caserío tradicional, con la posible creación de áreas de rehabilitación urbana que complementen a las políticas de vivienda protegida.
- Actualizar el censo de viviendas vacías, estudiando su posible renovación y puesta en el mercado de venta y alquiler.
- Analizar la situación de promociones abandonadas y en proceso de degradación propia y del ámbito. Estudiar fórmulas consensuadas con la propiedad para la puesta en el mercado de dicho parque de vivienda.

OE.3. FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Emprender acciones encaminadas a alcanzar un nuevo modelo de movilidad eficiente, accesible y bajo en emisiones, que proporcione soluciones alternativas para mejorar la calidad de vida de los gineses, el mayor desarrollo económico, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental a las distintas zonas urbanas independientemente y en perspectiva común.

LA CIUDAD DE PROXIMIDAD

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Fomentar un modelo urbano de usos mixtos que reduzca distancias en los viajes entre las distintas zonas del núcleo de Gines.
- Promover la conectividad urbana y la accesibilidad universal, con patrones de proximidad entre la residencia y el trabajo, para limitar las exigencias de movilidad.
- Establecer en los instrumentos de ordenación un reparto equilibrado del espacio urbano destinado a movilidad motorizada y no motorizada, acorde con las políticas de desarrollo sostenible de las ciudades.
- Priorizar, en la medida de lo posible, la ciudad para el peatón favoreciendo los itinerarios continuos, seguros y responsables y propiciando una forma de vida más saludable y activa.
- Fomentar la eficacia y la calidad de los modos de transporte más económicos y al alcance de todos los grupos de edad: transporte público, bicicleta y a pie.



- Implementar modelos de desarrollo urbanístico que incorporen planes de transporte público. Fomentar transporte público metropolitano o supramunicipal y su Intermodalidad con el entorno próximo, la corona metropolitana de Sevilla y la ciudad de Sevilla

POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas a través de planes de movilidad urbana sostenible, para reducir los viajes en transporte privado, fomentar los sistemas de transporte público eficientes y mejorar la calidad de los desplazamientos peatonales. Debe fijarse la prioridad peatonal en la circulación urbana.
- Establecer una oferta adecuada de transporte público a escala urbana y construir redes integradas que interconecten los distintos modos.
- Introducción de un sistema de transporte a la demanda para mejorar la oferta de transporte público. Además, se plantea mejorar la accesibilidad de las paradas y su entorno, aumentar la señalización, y asegurar itinerarios peatonales adecuados hacia estas paradas.
- Diseñar intercambiadores de transporte que actúen como nodos de transferencia entre viajes interurbanos y urbanos.
- Ubicar las actividades periféricas, que atraen gran número de viajes, en puntos de alta accesibilidad a los ejes de transportes y a los nodos de la red de transporte público.
- Rediseñar el acceso sur a la localidad y sus travesías en dirección este-oeste y norte-sur, aumentando la capacidad de las vías principales y de sus nudos de enlace.
- Favorecer la conectividad con medios de transporte públicos o híbridos, que reduzcan los viajes privados y en espacial los de pasajero único. Establecer carriles específicos y accesos reservados para el transporte público.
- Establecer lanzaderas con los nodos principales de comunicación con la capital, parada de metro de la línea L1 en San Juan Bajo, estación de cercanías de Valencina-Salteras y la Estación de Plaza de Armas.
- Adicionalmente, Gines no debe renunciar a una conexión directa de transporte público con Sevilla capital y su área metropolitana. En este sentido el nuevo PGOM debe señalar la iniciativa llevada a cabo por las localidades de la primera corona del Aljarafe referente al impulso de la futura línea L2 del metro de Sevilla. Sobre esta línea, a pesar de encontrarse en fase de estudio, su conexión debe ser una aspiración legítima de Gines y las localidades que integran el área metropolitana, debiendo en estos efectos promover Proyectos de Ordenación Intermunicipal (POI).

GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Diseño adecuado de los itinerarios peatonales. Estableciendo unos estándares adecuados para la accesibilidad universal, con especial incidencia en el casco histórico y su conexión norte-sur.

- Establecer ordenanzas municipales para evitar la invasión de los espacios peatonales por elementos destinados al cableado de las compañías suministradoras. Promover la eliminación de dichos elementos y su soterramiento u ocultación por cajeados de fachada.
- Plantear zonas peatonales puras o híbridas, que permitan la necesaria coexistencia del vehículo privado de los residentes. Se podrán establecer zonas de circulación restringida y plataforma única con prioridad al peatón.

PRIORIZAR LA MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Desarrollar redes peatonales y ciclistas, incluyendo los nuevos desarrollos urbanos, garantizando desplazamientos no motorizados seguros y en un entorno amigable.
- Planificar las redes peatonales y ciclistas a nivel supramunicipal, en base a un plan de movilidad del Aljarafe y la primera corona metropolitana de Sevilla.
- Compleción de la red ciclista en dirección norte-sur y su conexión con las localidades limítrofes.
- Plantear el posible trazado de una ronda de circunvalación por el arco norte de la localidad. Con ello se pretendería derivar el tráfico pesado y de paso, priorizando las vías interiores para circulación lenta, peatonal y ciclista.

OE.4. IMPULSAR EL DISEÑO DE LA CIUDAD PARA TODAS LAS PERSONAS

Avanzar en un modelo pensado, no sólo para los grupos de población más visibles, sino también para los colectivos en situación de vulnerabilidad social por cuestiones relacionadas con el género, la diversidad funcional, la edad o el origen, para avanzar en igualdad e integración.

DISEÑAR Y PLANIFICAR LA CIUDAD DESDE EL ENFOQUE DE GÉNERO, INTERGENERACIONAL, DIVERSIDAD FUNCIONAL

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Implementar actuaciones para alcanzar ciudades mejores, tanto para hombres como para mujeres, en las que, en vez de perpetuarse los roles existentes en la actualidad, se avance hacia la puesta en valor y la asunción compartida de las tareas del cuidado de personas dependientes y demás, desempeñadas hasta ahora por la mujer y en la que se garantice la seguridad de las mujeres.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de los usos y necesidades de las distintas generaciones y que propicien en intercambio de intereses y la convivencia intergeneracional en espacios comunes.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de las personas con diversidad funcional, avanzando en la eliminación de barreras físicas, de transporte, sociales y de comunicación.



- Implementar actuaciones desde la perspectiva de las personas con hipersensibilidad a los ruidos y luces, propias del espectro autista, favoreciendo la convivencia y las necesidades de este colectivo.
- Establecer itinerarios peatonales seguros en cuanto a accesibilidad, iluminación y baja incidencia con el tráfico, destinado a colectivos vulnerables y trayectos escolares.

7.4. LÍNEAS DE TRABAJO EN TEMÁTICAS ESPECÍFICAS TRATADAS EN LAS MESAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Las cuestiones más importantes planteadas en las mesas de la reunión sobre el Plan General de Ordenación Municipal de Gines se centraron en varios temas clave que abarcan movilidad, vivienda, dotaciones y participación ciudadana:

- **MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD:**

Se discutió intensamente sobre la problemática que supone para la movilidad peatonal, la existencia de postes para el tendido de cableado de las compañías suministradoras. A este respecto se incidió en la imposibilidad de transitar para las personas en muchos tramos del acerado, haciéndose especial hincapié en la dificultad que supone para las personas mayores y personas con problemas de movilidad. Se propone la regulación de ordenanzas específicas para canalizar el cableado, indicando que podrían redactarse directamente por el Ayuntamiento sin necesidad de esperar a la tramitación del PGOM.

Se discutió sobre la necesidad de revisar los planes de movilidad y conectividad entre las zonas del municipio y la mejora de la movilidad en el casco histórico mediante peatonalización parcial, ensanche de los acerados y actualización de planes de movilidad con ayuda de fondos de la Diputación Provincial y europeos.

- **VIVIENDA:**

Se resaltó la necesidad de aumentar el parque de vivienda asequible y la posibilidad de replantear tipologías residenciales para maximizar espacios.

Se discutió sobre la transformación de viviendas en el casco urbano para uso plurifamiliar y la importancia de actualizar el censo de demandantes de vivienda protegida.

Se expone la situación de abandono de la promoción de viviendas desarrollada en la API-05 “El Granadillo”, proponiendo estudiar soluciones para poner dichas viviendas en el mercado y evitar su progresivo deterioro, vandalización y ocupación.

- **DOTACIONES:**

Se abordó la necesidad de ampliación del cementerio, debiendo coordinarse con el futuro desarrollo del Sector “Estacada del Barbero”, colindante al norte.

- **INFRAESTRUCTURAS:**

Se comentó la problemática existente en la población referente a problemas en la red eléctrica debido que se ve sobrecargada por el volcado de energía debido a la proliferación de placas solares. Se señala como un problema a abordar con la compañía suministradora y la posibilidad de regulación mediante ordenanzas.

- **PARTICIPACIÓN CIUDADANA:**

Se subrayó la importancia del proceso de participación ciudadana en la tramitación del PGOM, destacando la implementación de una web municipal para facilitar la participación y transparencia.

En la mesa ciudadana se transmite en ambas direcciones la importancia de complementar el PGOM con la redacción del Plan de Ordenación Urbana (POU), ya que casi el 90% del suelo de Gines es urbano.

7.5. LÍMITES DE ACTUACIÓN. NECESIDAD DE UN PLAN DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.

En el proceso de análisis y diagnóstico que hemos llevado a cabo, es fundamental destacar que hemos abordado todas las dimensiones territoriales, a pesar de que el enfoque principal de nuestro plan, el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), se dirige hacia una escala estructural y general. Esto significa que no nos adentramos en la valoración de cuestiones que inciden directamente en el suelo urbano, ya que esta es competencia exclusiva del Plan de Ordenación Urbana (POU).

La distinción entre el PGOM y el POU es crucial en nuestra planificación, ya que ambos instrumentos son esenciales para el desarrollo y la organización del término municipal de Gines. Mientras que el PGOM se enfoca en aspectos más amplios y estructurales que influyen en todo el territorio municipal, el POU asume un papel crítico en la definición de la trama urbana y la gestión de las áreas específicas de suelo urbano, capital en nuestro caso al tratarse Castilleja de Cuesta de una localidad con casi todo el suelo urbano.

El POU, por lo tanto, se convierte en un pilar fundamental en la planificación del crecimiento y desarrollo de Gines, ya que aborda directamente los aspectos que afectan a la vida cotidiana de los residentes y al funcionamiento de la ciudad. Esto incluye la distribución de espacios públicos, la zonificación, las normativas de construcción y otros elementos que impactan en la calidad de vida de la población local.

Es importante destacar que, en este proceso, hemos identificado la necesidad de abordar el desarrollo y la aprobación de un POU sólido y reflexionado. El POU no solo se trata de una cuestión técnica, sino que tiene una relevancia profunda en la configuración y evolución de Gines como una comunidad cohesionada y funcional. Por lo tanto, trabajaremos de manera coordinada para garantizar que ambos instrumentos, el PGOM y el POU, se complementen de manera efectiva, para el beneficio de todos los habitantes de Gines y para el crecimiento sostenible del municipio.

Este enfoque claro en la distinción y colaboración entre el PGOM y el POU demuestra nuestro compromiso en garantizar una planificación urbana adecuada y sostenible, considerando tanto los aspectos generales como los detalles esenciales para el bienestar de la comunidad de Gines.



8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se considera por tanto el planeamiento en vigor, PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Gines aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2013 y su documento complementario del 21 de enero de 2014. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (BOP) número 78, el 24 de abril de 2014. Así mismo, se deberán tener en cuenta las modificaciones posteriores sobrevenidas al planeamiento. Además, se tiene en cuenta las consideraciones de la administración municipal, en cuanto a las circunstancias actuales del municipio, así como el nuevo contexto urbanístico y territorial establecido por la LISTA.

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de Gines, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas derivadas de los suelos parcialmente desarrollados al amparo del anterior Plan General, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA:

Viabilidad social

Las actuaciones que se propongan deberán orientarse al interés general y estar dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación.

Viabilidad ambiental y paisajística

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de Gines, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Ocupación sostenible del suelo

Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada. En este sentido, habrá que analizar pormenorizadamente los crecimientos propuestos en el marco del Planeamiento General vigente, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de Gines, y qué iniciativas tienen capacidad para impulsar adecuadamente las actuaciones.

Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética

Las actuaciones propuestas serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Resiliencia

El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Viabilidad económica

Las actuaciones de transformación urbanística que se planteen tanto en suelo urbano como rústico a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Gobernanza en la toma de decisiones

En la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos. El nuevo planeamiento general deberá servir como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, a modo resumen estos principios quedan sintetizados en:

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.

8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

En base a los principios establecidos en la normativa autonómica, los objetivos generales con carácter genérico para la redacción de un nuevo instrumento de ordenación general sobre el municipio de Gines son los siguientes:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** Desde la entrada en vigor del PGOU en 2013, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
- 2. Incidir en la mejora de la calidad de vida.** A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de la ciudad.
- 3. Trabajar con el presente pensando en el futuro.** Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios
- 4. Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.



5. **Adecuarlo al dinamismo de las distintas zonas de Gines y de la totalidad del municipio** con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
6. **Tener en cuenta el Área Metropolitana de Sevilla.** El municipio, además, es parte del Área Metropolitana estando presente en el conjunto del plan.
7. **Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y políticas sectoriales contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
8. **Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
9. **Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
10. **Cartografía actualizada.** Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales. Se tomará como base la cartografía de Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), competente para la delimitación de los límites del término municipal. En fases posteriores será necesario el estudio de la correspondencia con la cartografía catastral y sus implicaciones en base a la preceptiva coordinación registral.

8.2. OBJETIVOS DESDE EL DIAGNÓSTICO

Una vez realizado el diagnóstico, es fundamental establecer una serie de criterios y objetivos específicos que servirán como guía para la planificación y ejecución de las acciones necesarias. Estos criterios nos permitirán evaluar de manera precisa la situación o problemática identificada, mientras que los objetivos específicos nos darán dirección y propósito para abordar eficazmente los desafíos identificados en el diagnóstico. En conjunto, estos elementos proporcionarán un marco claro y coherente para el desarrollo de estrategias y la toma de decisiones en el proceso de solución o mejora de la situación en cuestión. Tras el diagnóstico se pueden enunciar los siguientes criterios y objetivos específicos:

- GINES, PIEZA CLAVE EN LA PRIMERA CORONA METROPOLITANA
- LÍMITES DE CRECIMIENTOS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)
- INTEGRACIÓN DE ÁREAS PENDIENTES DE DESARROLLO
- IDENTIFICAR ÁREAS ESTRATÉGICAS CATALIZADORAS DE REGENERACIÓN URBANA
- MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE

- CRECIMIENTO EQUILIBRADO DEL SECTOR TERCIARIO-COMERCIAL
- RESILIENCIA MUNICIPAL. CAMBIO CLIMÁTICO

GINES, PIEZA CLAVE EN LA PRIMERA CORONA METROPOLITANA

Gines, municipio estratégicamente situado en la primera corona metropolitana de Sevilla y formando parte de la conurbación de los municipios del Aljarafe, se enfrenta a desafíos y oportunidades significativas en el ámbito de la vivienda y el urbanismo. En la actualidad, uno de los principales problemas que afectan a la comunidad es la falta de una oferta adecuada de viviendas protegidas y en alquiler, lo que dificulta el acceso a la vivienda para una parte importante de la población. El precio medio de la vivienda en Gines se sitúa en 1.442 € por metro cuadrado, con un crecimiento medio anual del +5% en los últimos 5 años y picos interanuales de más del 13%, siendo el aumento constante desde principios de 2016, con lo que, lo que supone un importante obstáculo para muchos residentes, especialmente los jóvenes.

Los datos principales de vivienda en el municipio se resumen el siguiente cuadro:

	N.º viviendas	Porcentaje	Densidad
Viviendas (2021)	5.217	100%	1.799,0 viv/Km2
Viviendas principales (2021)	4.527	86,8%	1.561,0 viv/Km2
Viviendas no principales (2021)	690	13,2%	237,9 viv/Km2
Viviendas vacías (2021)	306	5,9%	105,5 viv/Km2

De la observación de estos datos y del análisis realizado podemos indicar:

- Estado de conservación de los edificios. Viviendas desactualizadas principalmente en la zona del casco histórico ya que la mayoría tienen más de 50 años de antigüedad.
- Mercado de vivienda. Escasa oferta de alquiler en el municipio, lo que dificulta el acceso a la vivienda.
- Actualmente hay poca presencia de edificios plurifamiliares, aunque en varios sectores en desarrollo se prevé esta tipología edificatoria. La poca oferta de vivienda plurifamiliar también dificulta el acceso a la vivienda ya que las viviendas unifamiliares, por lo general, tienen un valor mucho más elevado. Ante el escaso mercado de vivienda plurifamiliar cabe cuestionarse si responde a la demanda de esta tipología

Independientemente del pertinente estudio de las tipologías más adecuadas, la realidad indica claramente que una de las necesidades más apremiantes es la puesta en el mercado de vivienda asequible. Tras el estudio realizado del mercado residencial, la evolución demográfica y la capacidad de los sectores pendientes de desarrollo, se observa:

Tal como se indica en las previsiones del PGOU y recoge el proyecto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), aprobado inicialmente según resolución de 19 de junio de 2024, las Viviendas Protegidas (VP) por desarrollar se encuentran en los sectores previstos:

- Sector "Camino de Belma", prevé 29 viviendas, de las cuales 10 VP. ARI discontinuo en Suelo urbano del PGOU vigente. Sin desarrollar.
- Sector "Ginencina", prevé 93 viviendas, de las cuales 87 VP. ARI en Suelo urbano del PGOU vigente. Sin desarrollar.
- Sector "C/ Macarena". ARI del PGOU vigente. Prevé 12 VP, el 100% del ARI. Sin desarrollar.
- Sector "Biedma Norte". Suelo rústico actual (Urbanizable Sectorizado del PGOU). Prevé 29 VP en bloque lineal. Sin desarrollar.

Lo que supondría una capacidad total de 138 VP previstas por desarrollar.

Siendo el total de viviendas previstas por el PGOU vigente:

DENOMINACION	CLASIF.DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS	
AR 1 SUNC-O.UE1: UE1 CAMINO DE BELMA	SUNC	029	VIV.
AR 2 SUNC.PERIG: PLAN DE REFORMA INTERIOR GINENCINA	SUNC	093	VIV.
AR 3 SUS-NO.PPBN: PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE	SUS	091	VIV.
AR 4 SUS-SO.PPM: PLAN PARCIAL MARCHALOMAR	SUS (TERCIARIO)	000	VIV.
API 01: EL CORTIJUELO	SUO	406	VIV.
API 02: LA ALCOYANA	SUNC	164	VIV.
API 03: CERCA DEL PINO II	SUO (TERCIARIO)	000	VIV.
API 04: CALLE MACARENA	SUNC	012	VIV.
API 05: EG EL GRANADILLO	SUNC	(70 VIV. CONSTRUIDAS)	
TOTAL: VIV. PROYECTADAS:		795	VIV.
VIV. CONSTRUIDAS:		70	VIV.
TOTAL VIVIENDAS:		865	VIV.

Documento Complementario cumplimiento resolución 6/11/2013- Tabla resumen sectores por desarrollar

De todos estos sectores únicamente se encuentra en desarrollo el Sector "El Cortijuelo", con todo su planeamiento aprobado y obras de urbanización finalizadas, contando con parte incluso edificado. Este sector supondría la disposición de 406 viviendas en el mercado. Por otro lado, el Sector en suelo urbano "La Alcoyana" cuenta su planeamiento de desarrollo aprobado, sin haber comenzado las obras. Actualmente ya se encuentra comercializándose con previsión de entrega de viviendas para 2027, lo que supondría otras 164 viviendas en el mercado.

Por último, indicar la situación del Sector en suelo urbano "El Granadillo", promoción de 70 viviendas unifamiliares ejecutada, pero sin recepcionar la urbanización por deficiencias. Actualmente se encuentra abandonada y según informaciones del propio Ayuntamiento sin posibilidad de contacto con la promotora.

Según esto, cabría para los suelos por desarrollar una capacidad total de 865 viv (138 VP), teniendo en cuenta la evolución demográfica casi nula en la última década, (+10 hab), situándose prácticamente en

la misma población del año 2013 (fecha de del PGOU), se entiende cubierta la demanda por evolución demográfica. Sin embargo, en cuanto a la demanda de vivienda protegida se debe indicar que según los datos Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDDVP) recogidos en 2021, existen 41 demandantes de vivienda protegida. Por otra parte, según los servicios sociales del Ayto. de Gines no se registran personas en riesgo de exclusión social. En lo que respecta a la capacidad económica, el IPREM de los demandantes, apuntar que el 67% están por debajo del IPREM, el 19,51% entre una vez y media y el IPREM, el 14,63 % entre el 1,5 y 2,5 veces el IPREM, y sólo el 2,5% por encima de dos veces el IPREM. Por tanto, del total de demandantes, el 97,5% (40) que no podrían acceder al mercado de venta libre y por tanto con necesidades de acceso a vivienda protegida.

Teniendo en cuenta ambos factores podríamos deducir que la capacidad residencial de los suelos para desarrollar cubre el crecimiento poblacional y la VP prevista alcanza la demanda.

A la salvo de las variaciones que este registro de demandantes haya podido tener, podríamos concluir que el desarrollo residencial pendiente cubre las necesidades de la localidad, pero los precios de la vivienda no permiten el acceso a una parte de la población, siendo este problema especialmente acusado en la población joven.

Por tanto, entendemos que las políticas de vivienda asequible deben verse complementada con fórmulas de rehabilitación del caserío existente, especialmente en el centro histórico.

Por otro lado, se podría plantear como medida complementaria la introducción de nuevas fórmulas residenciales, incluyendo alquiler y opción a comprar, pudiendo servir el Sector "Estacada del Barbero", como proyecto insignia de la localidad. Actualmente este sector se encuentra en proceso de redacción mediante una Modificación del PGOU, previendo en él la relocalización de un porcentaje importante de la vivienda protegida planificada. Tal como se ha indicado se deberá coordinar su tramitación con los objetivos de desarrollo sostenible y de política de vivienda diagnosticados y abordados en la redacción del PGOM:

Teniendo todos estos datos en cuenta, podemos afirmar que Gines se puede consolidar como una opción residencial interesante en la primera corona metropolitana de Sevilla. Su cercanía, ubicación estratégica, unida a políticas eficientes de vivienda protegida y rehabilitación son bazas importantes para el desarrollo futuro de la localidad y frenar el descenso demográfico, evitando que los jóvenes de la localidad tengan que buscar residencia asequible en otras localidades.

LÍMITES DE CRECIMIENTOS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

El modelo de PGOM debe responder a los criterios alineados con la Ciudad Compacta y la Rehabilitación de la Ciudad Existente conciliando el derecho a Habitar con el derecho a Trabajar.

Se deberán diagnosticar la vocación real de los suelos para su incorporación al crecimiento urbano, siendo necesario reconsiderar los intereses generales del municipio y planificar de acuerdo con los criterios actuales para que estén alineados con los límites de crecimiento, la ciudad compacta y la resiliencia urbana.

Los vacíos urbanos del interior del asentamiento urbano suponen una discontinuidad de la malla que deben servir para resolver problemas urbanos existentes a la vez que permitir integrar elementos de gran valor natural en el conjunto urbano.

En este contexto de compacidad, en paralelo se deben planificar adecuadamente los sectores por desarrollar, siendo clave la programación y la elección del sistema de gestión que los viabilice. De esta manera se pretende evitar vacíos y desarrollos inacabados, con la consecuente discontinuidad en la pretendida ciudad compacta.

Se deberá contemplar soluciones de una forma pormenorizada, pero a que a su vez posibiliten el entendiendo con el resto de las áreas del asentamiento urbano siendo servidoras y servidas de forma recíproca, es decir, cada zona debe responder a un interés general por encima de los intereses particulares.

INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS PENDIENTES DE DESARROLLO

La integración de áreas pendientes de desarrollo, son sin duda el mayor desafío a nivel del nuevo PGOM. Como se ha indicado una programación eficiente y la elección del sistema de gestión son claves para su desarrollo.

En este sentido, se plantea como objetivo el reconocer las capacidades de estos sectores y los problemas que han imposibilitado su desarrollo, reajustando en caso necesario usos y edificabilidades en base a un crecimiento real programado.

IDENTIFICAR ÁREAS ESTRATÉGICAS CATALIZADORAS DE REGENERACIÓN URBANA

Para superar la planificación contemporánea determinista, se propone una “planificación estratégica” como un instrumento basado en un proceso flexible y creativo de actuación integrada a “corto plazo”, que establece las bases para la toma de decisiones iterativas y encadenadas. Esta planificación estratégica debe tomar las decisiones adecuadas a cada momento, identificando Áreas estratégicas y evaluando los resultados a través de un sistema de modelación complejo que atienda a los aspectos sociales, económicos, ambientales, espaciales del desarrollo urbano y territorial en su caso.

El instrumento deberá señalar esas Áreas estratégicas desde dos enfoques complementarios, desde un enfoque categórico, y desde un enfoque optativo (o tentativo)

En el enfoque categórico, se plantea asignar la responsabilidad de la regeneración o del desarrollo estratégico que puede tener interés municipal o supramunicipal y metropolitano.

En el enfoque optativo, se deberán plantear la orientación del Área estratégica, es decir su uso, aunque, nunca con carácter excluyente.

Estas Áreas estratégicas se deberán considerar estructurales, como un recurso que debe ser explorado, trascendiendo incluso los límites del urbanismo para convertirse en catalizadores de la regeneración urbana, que profundizan en la identidad del municipio.

A estos efectos se propone la creación de un Área de Rehabilitación Urbana en el entorno del casco histórico, tanto a nivel residencial como dotacional. De esta forma se implementarían medidas de eficiencia energética, accesibilidad y nuevas tecnologías en parte del caserío obsoleto y se facilitaría la puesta en servicio de edificios sin uso para el uso de equipamientos públicos de cercanía.

MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE

En cuestión de objetivos generales en materia de movilidad

Promover formas de movilidad urbana sostenible.

Estudiar la localización de los aparcamientos disuasorios.

Establecer una Red de Itinerarios Peatonales Principales que puedan poner en red todo el sistema peatonal, incluyendo operaciones de peatonalización en el centro histórico ya sea puras o mediante plataforma única compartida. Como problemática específica a desarrollar por las ordenanzas municipales, solucionar la invasión del acerado y espacios peatonales por postes y cableados de las compañías eléctricas y de telecomunicaciones, obligando a su soterramiento o entubado no visible.

Proponer una red básica para las bicicletas interconectada con las localidades limítrofes.

No obstante, dada la vinculación de Gines con la primera corona metropolitana y la conurbación del Aljarafe, permite formular la necesidad de articular el territorio, no solo desde un punto de vista municipal sino comarcal y metropolitano. Se considera una oportunidad explorar nuevas formas de comunicación entre todos los municipios del Área Funcional.

Por otra parte, se requiere la revisión del sistema viario, así como la accesibilidad en las conexiones principales con la A-49 y las localidades limítrofes, debiendo reestudiar los nudos de acceso y los flujos en travesía.

CRECIMIENTO EQUILIBRADO DEL SECTOR TERCIARIO-COMERCIAL

Tal como ya preveía el PGOU vigente, en la última década se ha apostado de manera decidida por la implantación de actividades terciarias en la parte Suroeste del municipio, con la ampliación del polígono “Servialsa” y la creación de “La Cerca del Pino I y II”. Estos dos últimos forman parte del nuevo “Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe, El Loreto” (PETALO) que se ha planeado conjuntamente con los municipios de Bormujos y Espartinas. La creación de este nuevo parque coincide con los objetivos del POTAUS de crear una zona central del Aljarafe en los municipios de Bormujos y Mairena del Aljarafe.

De igual manera, se indicaba la dificultad de crear otro foco de actividad terciaria, debido a las reducidas dimensiones del término. Sin embargo, se apuntaba, y sigue vigente, a necesidad de mezclar y compatibilizar usos, planificando zonas residenciales con centros locales de actividad, dotaciones comerciales y equipamientos públicos distribuidos de manera homogénea, estableciendo un equilibrio en todo termino que evite la centralidad y favorezca la integración de todas las zonas.



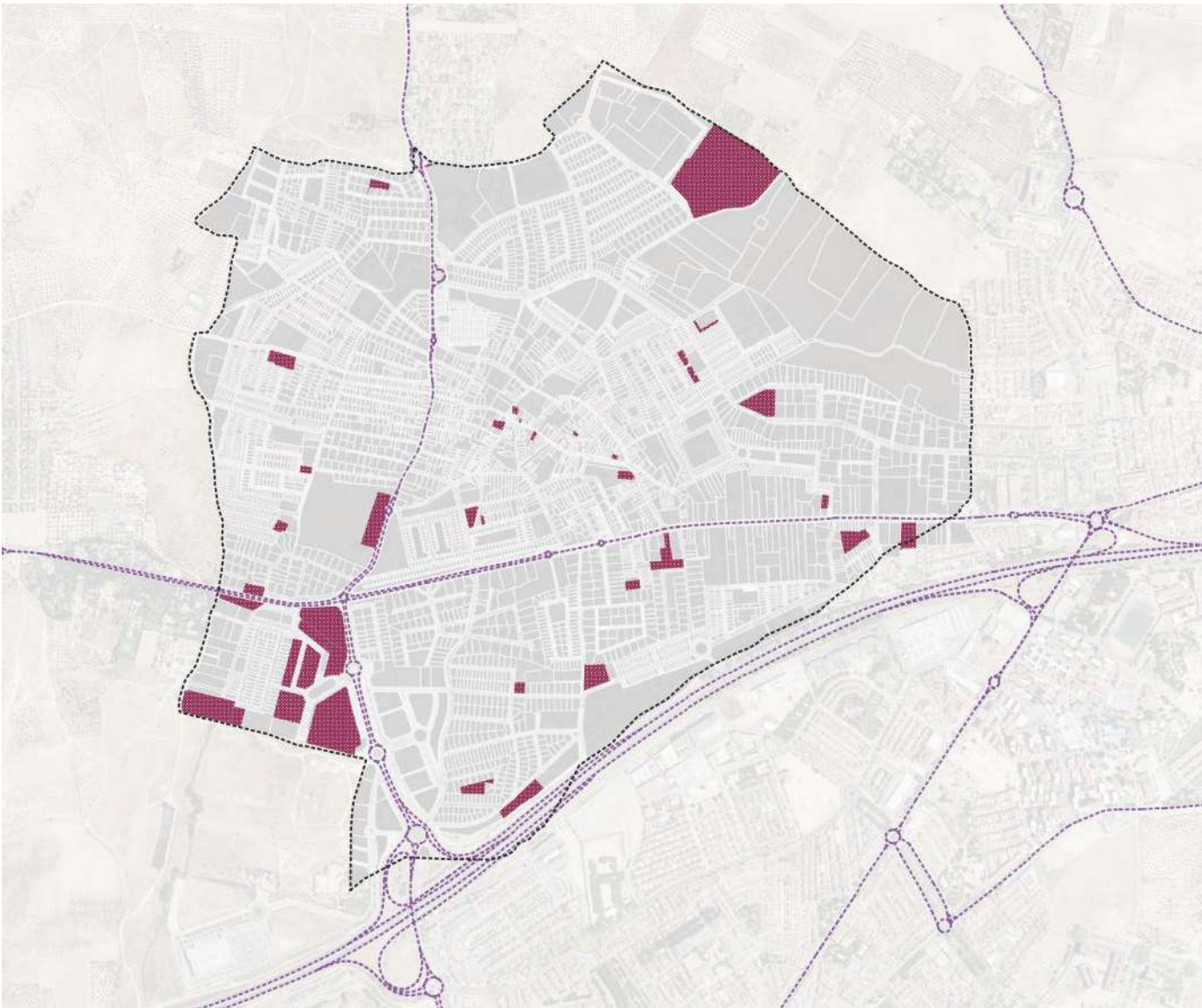


Gráfico distribución de las áreas de actividad en la localidad. Elaboración propia.

En esta línea se pretende promover la ciudad de cercanía o 15 minutos, siendo espacios accesibles a pie en los que se puedan encontrar todas las dotaciones básicas necesarias, sin perjuicio de planificar focos comerciales o de actividad industrial en otras zonas más alejadas.

Por otra parte, el continuo crecimiento comercial de la zona sur de la localidad ha dejado desfasada el acceso desde el casco urbano, con especial incidencia en la rotonda intersección de la Av. de Europa, por lo que se incide en la especial necesidad de reconfigurar y redimensionar dicho cruce y los accesos a las dotaciones de esta área de la localidad.

RESILIENCIA MUNICIPAL. CAMBIO CLIMÁTICO

Se pronostica que el momento de incertidumbre que atravesamos será característico a partir de ahora. La tecnología ha modificado el comportamiento de las sociedades y el transcurso frenético del tiempo que atraviesa nuestra experiencia provoca impactos que afectan al entorno ambiental que tiene su efecto sobre el cambio climático y el aprovechamiento de los limitados recursos disponibles. En estas

condiciones, la resiliencia del hábitat se vincula con los recursos energéticos, los recursos hídricos, los recursos alimentarios, así como la valorización de los residuos.

El nuevo Plan debe proponer un sistema que atienda a la resiliencia atendiendo al uso racional y sostenible de las nuevas tecnologías el cierre del ciclo del agua y su aprovechamiento energético, la dotación de un sistema de generación de energía, así como el establecimiento de áreas preferentes para la implantación de EERR. Todo ello en el marco de referencia de la autosuficiencia y de la soberanía patrimonial.

De igual forma, es importante la previsión en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, estableciendo un índice homogéneo de masa arbórea por zonas que configuren itinerarios verdes conectados en la localidad. Estos itinerarios deberán ser compatibles tanto para el peatón como soporte para el desarrollo de actividades lúdicas y deportivas. En este sentido se propone la creación de un circuito verde que atraviese la localidad en dirección norte-sur y permite dicha conexión. Estos itinerarios además establecerán una alternativa de esparcimiento dentro de la propia localidad ante posibles restricciones de movilidad como las sufridas en el periodo 2020-2022. En este aspecto de nuevo debemos referirnos al enfoque supramunicipal que debería promover el nuevo PGOM, planteando la posible conexión con otras rutas y circuitos verdes de las localidades vecinas. Algunas de estas localidades vecinas actualmente también se encuentran inmersas en la renovación de su planeamiento general, por lo que supone un momento ideal para coordinar estrategias y el posible planteamiento de Planes de Ordenación Intermunicipal (POIs).

9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

En este apartado, se contextualiza los instrumentos de intervención en el mercado del suelo en la actualidad a través de la normativa vigente y en base al diagnóstico realizado, se trazan las líneas estratégicas previas sobre las que se desarrollarán las propuestas municipales, en el marco del Plan General, con el fin de intervenir en el mercado de suelo con la meta de promover reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, conseguir una intervención eficaz en la formación de los precios, así como de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

En este apartado, se contextualiza los instrumentos de intervención en el mercado del suelo en la actualidad a través de la normativa vigente y en base al diagnóstico realizado, se trazan las líneas estratégicas previas sobre las que se desarrollarán las propuestas municipales, en el marco del Plan General, con el fin de intervenir en el mercado de suelo con la meta de promover reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, conseguir una intervención eficaz en la formación de los precios, así como de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

9.1. LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO. REFERENCIAS EN LA NORMATIVA VIGENTE

La intervención de los poderes públicos en el mercado del suelo con fines urbanísticos se ha justificado, desde sus primeras manifestaciones normativas (1956), en la necesidad de evitar la especulación inmobiliaria motivada por la escasez de suelo. Dicha necesidad se ha convertido en la exigencia constitucional de promover las condiciones necesarias para el acceso a una vivienda digna regulado en el artículo 47 de Nuestra Carta Magna, siendo el objetivo principal que persigue el “impedir la especulación”, entendida como retención de suelo.

En base a este principio constitucional los diferentes textos legislativos, a diferentes escalas, lo han refrendado y han propuesto los mecanismos para llegar al objetivo establecido.

Así, el 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, define los Patrimonios públicos del suelo y establecen la finalidad de estos, que es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, constituyéndose como un patrimonio separado

A escala regional, en Andalucía la normativa actual - ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía. (LISTA)- en sintonía con la legislación estatal, define los *Patrimonios públicos de Suelo*, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
- c) Consequir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de

- d) incidir eficazmente en la formación de los precios.
- e) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

Como aspecto novedoso, señalar la perspectiva recogida al respecto en la exposición de motivos de la reciente “Ley de vivienda” -Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda- reconociendo la vivienda como pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, confiriéndole la capacidad de ser un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión.

Igualmente, señala la existencia de importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

Entre los objetivos perseguidos por la ley se encuentra el facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

Remarca el que las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos,

Es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.



9.2. EL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

El Patrimonio Público del Suelo, acorde al art. 127 de la LISTA, se componen de los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber de cesión en las actuaciones de transformación urbanística e ingresos derivados de tales cesiones o en virtud de las sanciones urbanísticas, prestaciones compensatorias, concesiones, así como de los recursos derivados de la gestión.

Dentro de los Patrimonio Público del Suelo, existen distintas categorías. Además del patrimonio público estatal, cuya regulación corresponde al Estado, a nivel andaluz existe el patrimonio público supramunicipal, cuya titularidad puede corresponder a una Comunidad Autónoma o a un ente supramunicipal, y cuya regulación corresponde a la normativa autonómica y, por otro lado, el patrimonio público municipal, regulado tanto en la normativa estatal como en la autonómica.

El patrimonio municipal de suelo se configura como un patrimonio separado dentro del patrimonio de las entidades locales, constituido fundamentalmente por suelo, cualquiera que sea su clasificación, y cuya finalidad de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo es por un lado el regular el mercado de terrenos y por otro obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, por último, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El patrimonio supramunicipal tiene una motivación similar, aunque normalmente trasciende el urbanismo y también persigue objetivos autonómicos pertenecientes a los ámbitos de la ordenación territorial y el medio ambiente.

Un aspecto esencial que es preciso remarcar es que los objetivos y el destino final del Patrimonio Público del Suelo están tasados en la normativa, lo que significa que su utilización tiene un carácter reglado.

El marco legal vigente reconoce a la Administración, y en concreto a los Ayuntamientos, una serie de instrumentos para intervenir directamente en el mercado del suelo. La finalidad de estos instrumentos, principalmente, los Patrimonios Públicos de Suelo y los derechos de tanteo y retracto, es regular directamente el mercado y asegurar determinados objetivos del planeamiento.

9.3. ESTRATEGIAS PREVIAS. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

Con el fin de incorporar y desarrollar los instrumentos de intervención en el mercado de suelo de Gines, el nuevo Plan General de Ordenación Municipal deberá proponer una serie de actuaciones que estén, entre otros, en sintonía con los establecidos en el Plan Municipal de Vivienda con el fin de dar solución a la problemática actual en materia de vivienda. Actuaciones que deberán responder a objetivos fundamentales para garantizar un uso eficiente de los recursos naturales, prevenir la especulación inmobiliaria y fomentar la accesibilidad a la vivienda.

OBJETIVOS GENERALES

- **Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.** Este objetivo busca garantizar que los ciudadanos tengan acceso a viviendas que satisfagan sus necesidades básicas de vivienda.

- **Promover el alquiler de viviendas deshabitadas** Fomentar la inclusión en el mercado de alquiler de viviendas que se encuentren desocupadas en el municipio, con el propósito de utilizar de manera más eficiente la vivienda existente.
- **Ofrecer viviendas protegidas en alquiler:** Establecer una oferta de viviendas de nueva construcción en régimen de alquiler que esté en sintonía con la demanda local, promoviendo la existencia de viviendas asequibles.
- **Garantizar el acceso a la vivienda para colectivos vulnerables:** Asegurar que los grupos más vulnerables tengan acceso a viviendas asequibles y adecuadas.
- **Equilibrar la propiedad y el alquiler:** Fomentar una mezcla equitativa de viviendas en propiedad y en alquiler, independientemente de si están sujetas a algún régimen de protección pública.
- **Promover la cohesión social:** Buscar la diversificación de la oferta de vivienda social en diferentes barrios para garantizar la cohesión y la igualdad de oportunidades.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN DESDE EL PLANEAMIENTO GENERAL

Gines, municipio actor en la primera corona metropolitana de Sevilla, se encuentra en un momento clave de su desarrollo urbano y acceso a la vivienda. Múltiples factores convergen para moldear este proceso, desde el precio medio de la vivienda hasta la necesidad de rehabilitación integral, pasando por el buen nivel de vida en la zona y las rentas promedio de los hogares. El objetivo principal de cualquier nuevo plan, como hemos indicado en el capítulo anterior debe ser la creación de una alternativa residencial en esta ubicación estratégica, tomando en cuenta su papel como nexo entre municipios y la ciudad de Sevilla, respaldado por la presencia de la Autovía A-49 y su posición central en la conurbación del Aljarafe.

El precio medio de la vivienda, fijado en 1.442 € por metro cuadrado, experimentando un pequeño descenso en el segundo trimestre de 2.024, a pesar de la subida continuada en la última década, acumulando un aumento en este periodo cercano al 40%. Estos datos establecen una base sólida para el análisis del mercado inmobiliario en Gines. Estas cifras de mercado sitúan al municipio en una posición ventajosa en comparación con otras de las localidades limítrofes, donde los precios de la vivienda son notoriamente más altos como es el caso de Bormujos (1.658 €/m²) y Espartinas (1.556 €/m²); estando en el mismo rango de otros colindantes como Valencina de la Concepción (1.242 €/m²), Castilleja de la Cuesta (1.342 €/m²) y Camas (1.452 €/m²).



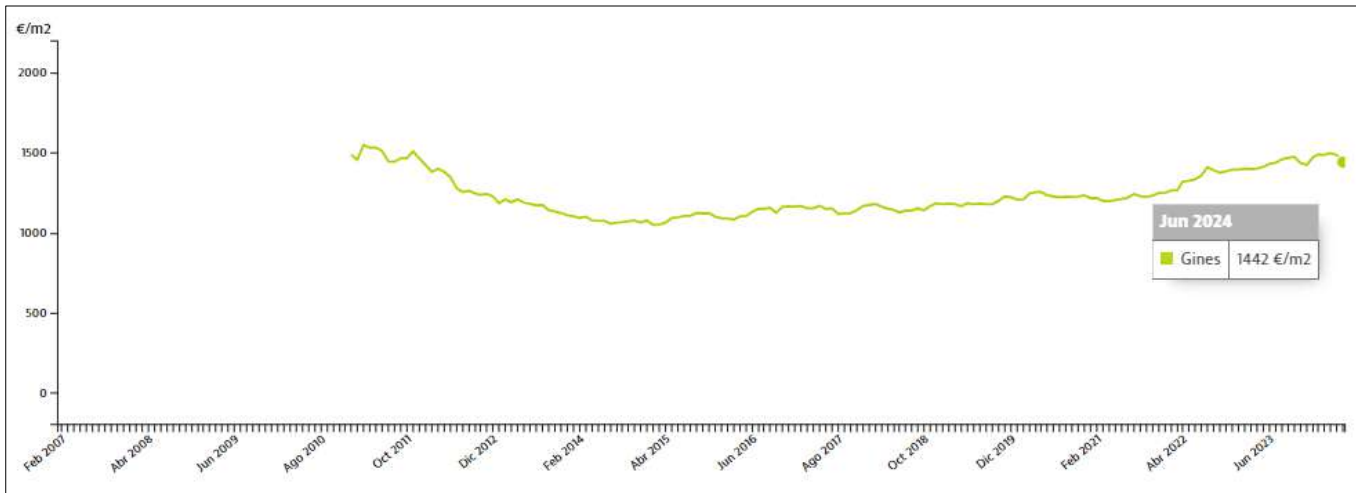
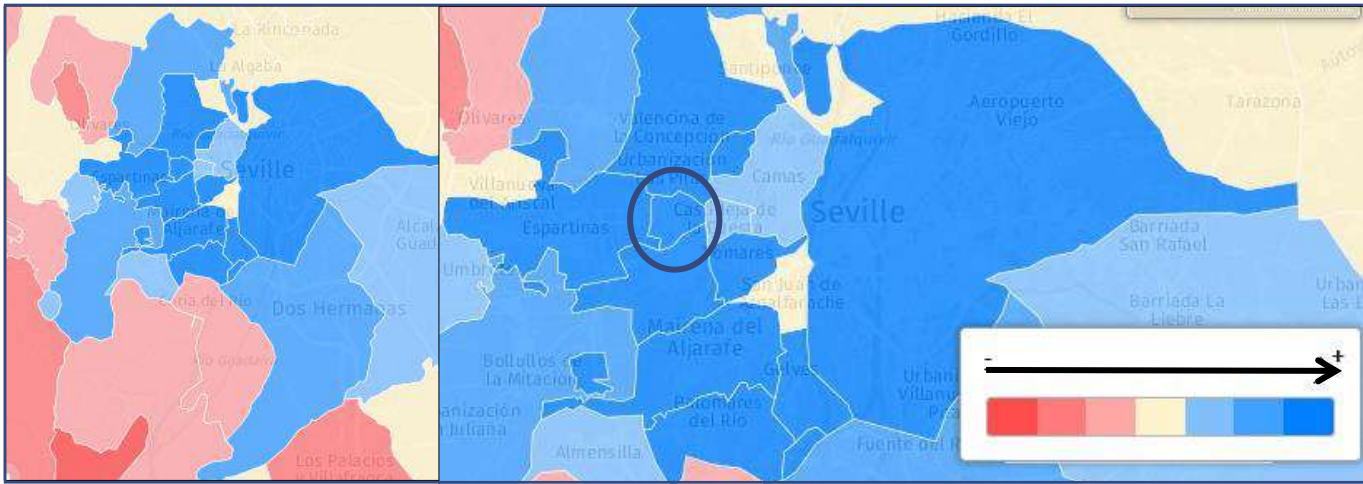


Gráfico evolución precio de la vivienda en Gines. Fuente: idealista.com

Además, en la localidad hay un porcentaje relativamente bajo de vivienda destinada a segunda residencia lo que refuerza su carácter de permanencia de la población. Esto se traduce en una oportunidad única para que un sector significativo de la población, en particular los jóvenes, tenga acceso a viviendas asequibles, ya sea a través de la compra o del alquiler.

Sin embargo, esta oportunidad no está exenta de desafíos. La necesidad de rehabilitación integral y de inclusión en el mercado residencial de las viviendas vacías es un tema apremiante en la localidad. A medida que el municipio se expande y evoluciona, unido al gran crecimiento que sufrió Gines en los años 80 y hasta el año 2000, décadas en los que se construyen el 45% de las edificaciones del municipio. Esto desencadena que muchas viviendas requieren mejoras sustanciales para cumplir con estándares modernos de calidad, accesibilidad y sostenibilidad. El enfoque en la rehabilitación integral no solo mejoraría la calidad de vida de los residentes, sino que también contribuiría a la creación de una oferta de vivienda más diversificada y asequible.

En este contexto, es fundamental considerar el nivel de vida en Gines, que se encuentra en un rango alto. Con una renta media por hogar de 39.178 €, el municipio se sitúa en una posición cómoda en comparación con otras localidades cercanas, siendo la tercera de la provincia en este ranking. Se puede observar en el gráfico como la conurbación del Aljarafe forma junto con Sevilla capital la zona de mayor tensión del mercado de vivienda, expulsando a la población en la búsqueda de vivienda asequible a la segunda corona metropolitana.



Mapa de rentas medias de las localidades del entorno. Elaboración propia a partir de fuente Datosmacro.com

Sin embargo, es esencial mantener este equilibrio y asegurarse de que el crecimiento no genere desigualdades económicas o aumente la presión sobre los recursos y servicios locales. El nuevo plan general, en conjunto con el futuro POU, para Gines debe tomar en cuenta la necesidad de diversificar la oferta de viviendas, promover la rehabilitación integral y mantener el nivel de vida. Además, se debe considerar la ubicación estratégica de Gines como un componente fundamental de su desarrollo. Su posición en la Autovía A-49, con conexión directa con Sevilla capital, ofrece oportunidades para el crecimiento y la conectividad.

Si bien Gines ofrece precios en el rango medio de la oferta de vivienda en comparación con Sevilla capital y en concreto de la conurbación del Aljarafe como son Espartinas, Bormujos y Tomares, los precios siguen siendo significativamente altos. Además, las infraestructuras de acceso en el Aljarafe están experimentando una saturación creciente, por lo que se antoja prioritario fijar la población joven, estableciendo fórmulas atractivas como opción residencial, pudiendo combinar alternativas de alquiler y venta.

La delimitación de áreas de rehabilitación para posible adquisición de viviendas vacías es una de las estrategias clave en el desarrollo urbano de Gines. Esto implica la identificación de áreas en suelo urbano, ya sean espacios vacantes u obsoletos, que podrían ser adquiridas para el patrimonio municipal del suelo. El propósito detrás de esta iniciativa es generar una bolsa de viviendas con protección oficial. Esto aseguraría que una parte del suelo esté destinada a viviendas asequibles y permitiría un control más efectivo del desarrollo urbano. Por otro lado, dentro de esta área de rehabilitación se deberían localizar las viviendas obsoletas en sus condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, para acogidas a un programa de rehabilitación urbana, actualizar dichas condiciones básicas para una vivienda actual.

Impulsar medidas para un funcionamiento eficiente del mercado del suelo es esencial para garantizar que las estrategias de desarrollo sean efectivas. Esto implica la flexibilización en el diseño de las unidades de ejecución, lo que permitiría una mayor diversificación de programas de vivienda pública. Además, se debe planificar el desarrollo de manera que promueva la diversificación de la oferta de vivienda social, asegurando que las viviendas sean asequibles para una gama más amplia de la población.

Por otro lado, esta iniciativa evita que el casco histórico se deshabite por la escasez de vivienda asequible que expulse a habitantes locales a zonas más periféricas o incluso a poblaciones más alejadas con precios más accesibles.

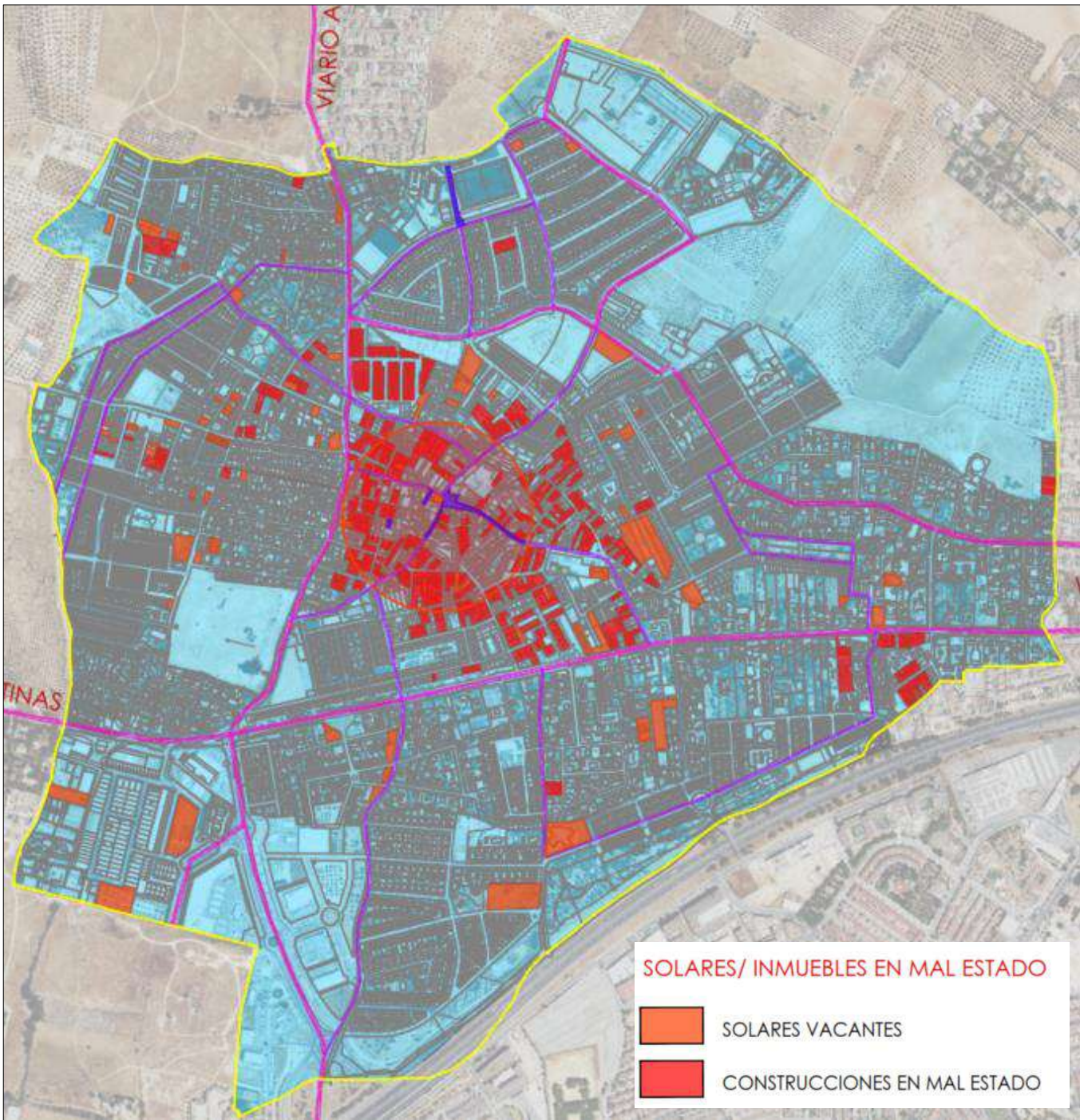
En el proceso de transformación y regeneración, es crucial lograr la integración con el entorno urbano circundante, superando barreras infraestructurales y estableciendo ejes de conexión entre áreas empresariales y residenciales. Además, se debe prestar especial atención a la mejora del paisaje urbano y la dotación de espacios verdes, lo que contribuirá a un entorno más atractivo y saludable. La modernización de las tipologías de edificación, como edificios mixtos y plantas bajas activas, también es esencial para la diversificación de la oferta de vivienda.

El espacio colectivo, los equipamientos y los servicios comunes compartidos son fundamentales para el funcionamiento del área empresarial y residencial. Estas áreas deben ser cuidadosamente planificadas y diseñadas para garantizar su accesibilidad y utilidad para la comunidad. Además, se pueden considerar otras estrategias, además de las mencionadas en el Plan General, para respaldar estos objetivos. La colaboración con otros organismos públicos y organizaciones comprometidas en el desarrollo urbano sostenible y la vivienda asequible es esencial.

Las políticas municipales también desempeñan un papel crucial en el proceso. Deben posibilitar la accesibilidad a la primera vivienda y el alquiler para personas con recursos limitados, jóvenes, familias numerosas y grupos con necesidades sociales especiales. La redacción de planes de rehabilitación a escala local, con una visión a largo plazo de la rehabilitación y la regeneración urbana, es una parte importante de la estrategia.

La financiación y la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana son fundamentales. Esto incluye fomentar la colaboración del sector privado para impulsar proyectos de desarrollo sostenible. Además, se debe fomentar la autopromoción en los cascos urbanos para preservar el patrimonio histórico y cultural y fijar población en estas áreas.

La regeneración urbana integrada debe ser una prioridad, y las operaciones físicas y urbanísticas deben estar vinculadas con programas sociales, educativos y laborales. Esto se aplica especialmente a los barrios que presentan una mayor vulnerabilidad urbana. La rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana deben ser impulsadas, equilibrando estas actividades con la generación de nueva ciudad. Se pueden considerar propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo, vinculándolas a herramientas de lucha contra el cambio climático.



Plano identificación edificaciones a rehabilitar y solares vacantes. Elaboración propia.

El patrimonio cultural de Gines también debe desempeñar un papel importante en las operaciones de regeneración urbana. La preservación y revitalización de elementos culturales en el desarrollo urbano pueden contribuir a la identidad y el atractivo de la comunidad. Esto cobra especial importancia en Gines, ya que los valores patrimoniales y culturales van ligados al carácter propio de la localidad, reforzando la idea de la regeneración urbana a través de las áreas de rehabilitación.

Además, de acuerdo con la normativa regional, es fundamental seguir estrategias que faciliten el acceso de los ciudadanos a viviendas asequibles. Esto incluye ubicar un 30% del equivalente de la edificabilidad en áreas residenciales, con destino a vivienda protegida, pudiendo llegar al 40% según la nueva ley estatal de vivienda. En el caso de las actuaciones de transformación urbana de mejora, se debe estudiar el porcentaje adecuado en función de las necesidades del municipio.

En conclusión, Gines se encuentra en un momento crítico de su desarrollo urbano, con una serie de oportunidades y desafíos que deben abordarse de manera integral. El nuevo plan de desarrollo debe equilibrar la diversificación de la oferta de vivienda, la rehabilitación integral, la calidad de vida y la accesibilidad, aprovechando su ubicación estratégica y promoviendo la sostenibilidad. Este enfoque holístico sentará las bases para un futuro más equitativo y sostenible en este municipio.



10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA

Las fases de trabajo se han estructurado en consonancia a los establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como lo establecido por la legislación vigente en relación a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, Capítulo II del Título IV de la LISTA, así como lo relativo a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria contenido en la GICA.

Las fases para desarrollar los trabajos son:

- FASE I: PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- FASE II: DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO Y ACTOS PREPARATORIOS.
- FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).
- FASE IV. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, EAE Y DVIS.
- FASE V. INFORMACIÓN PÚBLICA Y DOCUMENTO RESUMEN EXPLICATIVO DE MODIFICACIONES.
- FASE VI. SOLICITUD DE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA HASTA LA REMISIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA FINAL.
- FASE VII. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOM.
- FASE VIII. VERSIÓN FINAL DEL PLAN.

Para cada una de las fases de los trabajos se implementan las acciones a desarrollar y se detallan los documentos elaborar, los agentes intervinientes, así como los plazos.

10.1. Fase I: Programa de Trabajo y Plan de Participación ciudadana.

En esta fase se elaborará por parte de las Dirección y Coordinación:

- El “**Programa de Trabajo**”, incorporando la Propuesta de actuaciones a realizar a partir del estudio del instrumento de ordenación urbanística general, y en el que se reflejará una organización exhaustiva de los trabajos necesarios para el desarrollo del Plan General de Ordenación , detallando el contenido de la documentación a elaborar, las acciones más relevantes, así como los medios técnicos y personales a emplear y el calendario de plazos, en el que se señalan hitos marcados en el Pliego de Prescripciones Técnicas, las reuniones, los controles internos, entrega de documentos, plazos legales de exposición pública, etc....

Una vez elaborado, se procederá a una reunión de lanzamiento donde se muestre el “Programa de Trabajo” previsto, y se consensue con el Director de los trabajos, la metodología propuesta, así como el calendario establecido. Asimismo, se prevé recibir la documentación e información escrita o verbal de interés disponible del ámbito, para el inicio de los trabajos de Análisis y Diagnóstico.

- Igualmente, se presentará el “**Plan de Participación ciudadana**” con las obligaciones asumidas en la oferta presentada.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Programa de trabajo.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	1 mes* (acumulado 1 mes).
- Plan de Participación ciudadana.	- Equipo redactor.	

*excluido el plazo de informes

10.2. Fase II: Documento de Diagnóstico previo y Actos preparatorios.

Esta etapa pretende realizar un acercamiento a la realidad del municipio de Gines, un diagnóstico que desarrollará la propuesta metodológica anteriormente recogida en el presente documento.

El “Documento de Diagnóstico previo” se realizará dentro del marco de la información recogida de las diferentes administraciones competentes en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) conforme a la LISTA, o que puedan tener incidencia en la elaboración del instrumento. Se realizará un pre-diagnóstico temático de carácter global que, además, recoja los resultados de una consulta pública previa, atendiendo al contenido del artículo 76 de la Sección 2ª del CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA.

La existencia de dicho documento permitirá que los organismos y colectivos afectados cuenten con información para señalar las carencias o necesidades no satisfechas que ellos, como agentes del territorio, hayan podido localizar y entiendan como algo indispensable a incluir en el PGOM.

La ejecución de esta fase reducirá la presencia de posibles alegaciones en fases posteriores, y además se logrará hacer partícipe a los agentes locales del proceso de redacción desde la fase más temprana posible, realizándose posteriormente la Fase III Análisis y Diagnóstico, con sus sugerencias presentes y haciéndose mucho más hincapié en el análisis en las principales preocupaciones de dichos colectivos. La participación ciudadana se ha de dar de principio a fin, guiando la redacción y no viéndose limitada por la tramitación que esta misma impone.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de Diagnóstico previo	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	2 meses* (acumulado 3 meses).
	- Equipo redactor.	
	- Representantes organismos y colectivos afectados.	

*excluido el plazo de informes

10.3. Fase III. Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico (DIE).

A continuación, y en continuidad con el documento de “Diagnóstico previo”, se aborda

1. La elaboración del documento de Avance del PGOM, que tendrá carácter de Borrador del instrumento de ordenación urbanística a efectos de su tramitación ambiental. Partiendo de toda la información generada la fase anterior, se definirán los criterios y objetivos, las estrategias y líneas de actuación de las diferentes alternativas del Plan que se planteen, así como las propuestas generales de ordenación.
2. Asimismo, en esta fase se redactará el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental, que, junto al anterior documento, supone el primer paso en el procedimiento ambiental. Para su elaboración se tendrá en cuenta la información actualizada disponible en las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y salud que pueda ser de utilidad.

Entendemos que la viabilidad del Plan dependerá en gran medida de la capacidad del equipo técnico de ajustar las ideas propuestas a la realidad existente y a las circunstancias de la comarca. Por ello, el diálogo de todas las partes se hace imprescindible y se hará de manera paralela a la redacción del borrador.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Avance / Borrador del PGOM	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	4 meses*
- Documento Inicial Estratégico (DIE)	- Equipo redactor.	(acumulado 7 meses).
- Plan de Participación Ciudadana	- Representantes organismos y colectivos afectados.	
*excluido el plazo de informes		

El Plan General de Ordenación Municipal es un documento de alcance global a escala municipal, que establece, en el marco de los Instrumentos de ordenación urbanística general, la ordenación urbanística en la totalidad del término y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Su contenido, como bien se determina en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se prevé desarrollar, con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad, según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

10.4. Fase IV. Documento para Aprobación Inicial, EAE y DVIS.

1. Admitida la solicitud de inicio a trámite, el órgano ambiental someterá el Borrador y el Documento Inicial Estratégico a las consultas a las administraciones y organismos

- correspondientes, que elaborará el Documento de alcance para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico que será remitido al órgano sustantivo y al promotor junto con las contestaciones recibidas en las consultas.
2. Se realizará la elaboración de un documento resumen de las conclusiones del Documento de Alcance, incluyendo una Propuesta de Criterios y Objetivos Generales Estratégicos y ambientales para la elaboración de la propuesta. Además, se realizará una valoración de los estudios sectoriales adicionales que deberán acompañar al Plan General de Ordenación, para en consenso con el Ayto., organizar su elaboración.
3. Se mantendrán las reuniones necesarias tanto con el Ayto. como con los organismos que correspondan para una adecuada valoración de aquellos aspectos contenidos en el Documento de Alcance.
4. Sobre las bases establecidas en la Propuesta de Criterios y Objetivos Generales Estratégicos y ambientales para la elaboración de la propuesta elaborada en la fase anterior, se procede a la redacción de los documentos para la aprobación inicial incluyendo todas las determinaciones necesarias para definir el modelo territorial, además de incorporar las observaciones de las instituciones, organismos y administraciones consultadas, así como los resultados de las gestiones y procedimientos de concertación realizados con los agentes principales que intervienen.
5. Asimismo, en esta fase, y conforme al contenido del Documento de Alcance recibido, se procederá a la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

En caso de que por causas ajenas al equipo redactor puedan retrasarse los plazos previstos de entrega de documentos, se prestará especial atención a que no transcurran los plazos establecidos, para evitar la caducidad del expediente.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento para aprobación inicial.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	6 meses*
- Estudios sectoriales complementarios.	- Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas.	(acumulado 13 meses).
-Documento Ambiental Estratégico.	- Equipo redactor.	
*excluido el plazo de informes		

A partir de esta fase concluye el grueso de la redacción de los trabajos, comenzando unas etapas donde los plazos dependen del ritmo en el que se realicen las consultas y alegaciones por parte de los organismos afectados, por lo cual los plazos marcados en las siguientes fases son independientes al acumulado previo.

10.5. Fase V. Información pública y Documento resumen explicativo de modificaciones.

1. Los documentos elaborados en la fase anterior serán sometidos a información pública por el plazo que se establezca que no podrá ser inferior a 45 días. Igualmente, los documentos serán

sometidos a consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, así como con ayuntamientos colindantes.

2. Finalizada la exposición pública, se realizarán los correspondientes informes de contestación a las consultas y alegaciones presentadas, proponiendo su estimación o desestimación, con las correcciones que procedan del Documento del Plan y de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Durante el periodo de información pública se practicarán los siguientes trámites:

- Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal.
- Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Informe sobre alegaciones y consultas planteadas.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	4 meses* (acumulado 17 meses).
- Documento resumen de propuestas de cambios o modificaciones del documento técnico.	- Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas. - Equipo redactor.	 *excluido el plazo de informes

10.6. Fase VI. Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica hasta la remisión de la Declaración Ambiental Estratégica Final.

En esta fase se realizarán los necesarios contactos y reuniones para concertar con el equipo técnico del Ayuntamiento, los cambios que requiera el Documento para su aprobación definitiva. Esta etapa es

fundamental, de cara a que no se alarguen los plazos necesarios para la aprobación y entrada en vigor del Plan General de Ordenación, de modo que pueda solventarse por adelantado cualquier contingencia que pueda surgir, y que puede incidir en el procedimiento de aprobación. El resultado de estos contactos, servirán como base para los trabajos de redacción de la versión definitiva del documento.

El órgano sustantivo remitirá el expediente completo (Plan General, estudio ambiental estratégico, memoria de participación y documento resumen describiendo la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración) al órgano ambiental competente para que lo examine. Éste formulará y remitirá en el plazo máximo de cuatro meses, la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) al órgano sustantivo, que analizará su contenido y transmitirá las indicaciones precisas para incorporar, en su caso, las condiciones establecidas en la citada Declaración Ambiental Estratégica (DAE). Integrando la información obtenida del órgano ambiental, todas aquellas indicaciones recabadas en los contactos con la administración autonómica, así como los informes que tengan carácter vinculante de aquellos órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, se procederá a la preparación la documentación para su remisión al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva.

Cuando resulte preceptivo conforme a las determinaciones de la LISTA, el documento, una vez adecuado a la Declaración Ambiental Estratégica, se someterá nuevamente a información pública. En tal caso, el órgano sustantivo deberá remitir de nuevo el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, al órgano ambiental, para que dicte declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada. Si fuera necesario, el equipo redactor incorporará al Documento del PGOM las modificaciones que sean precisas para adecuarlo a las condiciones establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica final. Cumplimentados los anteriores trámites, se remitirá el Documento junto con la Declaración Ambiental Estratégica y demás documentación exigida por la legislación urbanística al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de aprobación definitiva	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas. - Equipo redactor.	2 meses* (acumulado 19 meses). *excluido el plazo de informes

10.7. Fase VII. Aprobación Definitiva del PGOM.

Una vez recibida la Declaración Ambiental Estratégica final (DAE) por parte del órgano medioambiental, se considerará el documento del Plan como Propuesta Final del PGOM, y se remitirá junto con el DAE a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a través del

Ayuntamiento, a efectos de que se ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva.

Dicho informe de ratificación o nuevo informe, según proceda, se deberá emitir en el plazo máximo de un mes, a tenor de lo dispuesto en el artículo 78 de la LISTA. La Consejería competente podrá requerir la subsanación de deficiencias o insuficiencias, en cuyo caso el presente equipo redactor elaborará y presentará los documentos definitivos del PGOM con las modificaciones y correcciones necesarias.

Una vez recibido el informe de ratificación, el documento del PGOM definitivo y su DAE se someterán a Aprobación Definitiva en el Pleno del Ayuntamiento. Finalmente, se inscribirá en el Registro Administrativo y se publicará en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

de Prescripciones Técnicas del Contrato y que pueda detectar las diferentes incidencias y variaciones que se generen a lo largo del proceso.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de Aprobación Definitiva	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	2 meses* (acumulado 21 meses).
- Informes de subsanación en caso de requerimiento.	- Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo.	
	- Equipo redactor.	*excluido el plazo de informes

10.8. Fase VIII. Versión final del Plan.

Tras la publicación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aprobación Definitiva del documento del PGOM y su correspondiente Normativa Urbanística, se entregará a la administración municipal la documentación y archivos de la versión definitiva conforme a lo prescrito en el PPT.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de Aprobación Definitiva	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	1 meses* (acumulado 22 meses).
	- Equipo redactor.	
		*excluido el plazo de informes

10.9. Cronograma

Entre los objetivos del Plan de Trabajo se ha establecido identificar las tareas que se deben desarrollar en la redacción y tramitación hasta llegar al documento final. Esta identificación debe ir acompañada de un cronograma de plazos que puedan garantizar que se están cumpliendo los requisitos del Pliego

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
00. INICIO DE TRABAJO					
Firma de contrato					
Programa de trabajo (PT)		FASE I		31	1
Redacción de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR	26	
* Supervisión de PT		FASE I	AYUNTAMIENTO	2	
Subsanación de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR	1	
* Entrada por Registro de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR		
* Informe municipal - Aprobación		FASE I	AYUNTAMIENTO		
Plan de Participación Ciudadana (PPC)		FASE I		31	1
Redacción de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR	26	
* Supervisión de PPC		FASE I	AYUNTAMIENTO	2	
Subsanación de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR	1	
* Entrada por Registro de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR		
* Informe municipal - Aprobación		FASE I	AYUNTAMIENTO		
Documento de Diagnóstico Previo		FASE II		60	2
Acciones de Participación Ciudadana		FASE II	EQUIPO REDACTOR	30	
Creación Espacio Común de trabajo o Foro temático (web)		FASE II	EQUIPO REDACTOR	30	
Montaje		FASE II	EQUIPO REDACTOR	6	
Puesta en marcha + Anuncio Municipal		FASE II	EQUIPO REDACTOR	24	
Identificación de tendencias		FASE II	EQUIPO REDACTOR	14	
Sesión de Reunión 1		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Sesión de Reunión 2		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Sesión de Reunión 3		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Reuniones temáticas de participación ciudadana		FASE II	EQUIPO REDACTOR	14	
R. Temática 1 - Modelo de ciudad/Movilidad/Dotaciones/Vivienda/Act. Económicas		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
R. Temática 2 – Suelo rústico		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Redacción de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR	40	
* Supervisión de DDP		FASE II	AYUNTAMIENTO	5	

Subsanación de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR	5	
* Entrada por Registro de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Mesa Técnica de Seguimiento		FASE II	RESPONSABLE CONTRATO	10	
Aprobación de DDP		FASE II	MESA TÉCNICA	10	
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO (DIAS)	PLAZO PPT (MES)
1. ACTOS PREPARATORIOS					
Consultas	ACTOS PREPARATORIOS				
Consulta pública previa (CPP)	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	31	
Publicación Anuncio CPP	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	31	
Recepción de Sugerencias de CPP	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO		
Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	40	
Elaboración de listado de agentes sectoriales	ACTOS PREPARATORIOS		AYTO / EQUIPO REDACTOR	1	
Solicitud Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	40	
Recepción de Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO		
Solicitud de colaboración del CFIOT	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	40	
Solicitud de colaboración del CFIOT	ACTOS PREPARATORIOS		AYUNTAMIENTO	40	
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO (DIAS)	PLAZO PPT (MES)
2. AVANCE (BORRADOR DEL PLAN) + DIE + DVIS					
Redacción Avance/DIE/DVIS				122	4
REDACCIÓN DOCUMENTO AVANCE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	92	3
REDACCIÓN DOCUMENTO DIE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	92	3
REDACCIÓN DOCUMENTO DVIS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	92	3
* ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR		
* Supervisión	AVANCE	FASE III	AYUNTAMIENTO		1
Subsanación de Documentos AVANCE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	
Subsanación de Documentos DIE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	
Subsanación de Documentos DVIS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	
* ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS SUBSANADOS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR		
Tramitación	AVANCE				

Informes municipales	AVANCE	FASE III	AYUNTAMIENTO		
Aprobación / Toma de conocimiento a Pleno	AVANCE	FASE III	AYUNTAMIENTO		
Envío a Medio Ambiente. Solicitud de DA	AVANCE	FASE IV	AYUNTAMIENTO		
* Admisión a trámite Medio Ambiente	AVANCE	FASE IV	ÓRGANO AMBIENTAL	20	
Consultas	AVANCE	FASE IV	ÓRGANO AMBIENTAL	45	
* Recepción Documento de Alcance de EAE (DA) y contestaciones *	AVANCE	FASE IV	ÓRGANO AMBIENTAL	91	3
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO (DIAS)	PLAZO PPT (MES))
3. APROBACIÓN INICIAL PGOM + EAE					
Redacción Documento PGOM + EAE+ DVIS (Versión A.I.)	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV		184	6
REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	153	5
REDACCIÓN DOCUMENTO EAE Preliminar	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	153	5
REDACCIÓN DOCUMENTO DVIS	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	153	5
* ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR		
* Supervisión	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	AYUNTAMIENTO		
Subsanación de Documento PGOM	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	31	1
Subsanación de Documento EAE Preliminar	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	31	1
Subsanación de Documento DVIS	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR	31	1
* ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS SUBSANADOS	APROBACIÓN INICIAL	FASE IV	EQUIPO REDACTOR		
Tramitación	APROBACIÓN INICIAL	FASE V			4
Informes municipales	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
* Aprobación Inicial	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	PLENO		
Información pública	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Publicación BOP	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Solicitud de informes	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		3
Solicitud de informes CFOT	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Solicitud de informes delimitación del término municipal	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Solicitud de informes a órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Consulta a compañías suministradoras	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		3

* Traslado de Ayto. a Equipo redactor	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO		
Redacción INFORMES	APROBACIÓN INICIAL	FASE V		122	4
REDACCIÓN Informe de contestación alegaciones, sugerencias y consultas	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	EQUIPO REDACTOR	91	3
REDACCIÓN Informe de Respuestas a informes sectoriales evacuados	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	EQUIPO REDACTOR	91	3
* ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	EQUIPO REDACTOR		
* Dictamen de modificaciones a considerar	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	AYUNTAMIENTO	31	1
REDACCIÓN DOCUMENTO SINTESIS (Participación y Modificaciones)	APROBACIÓN INICIAL	FASE V	EQUIPO REDACTOR	31	1
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)

4. APROBACIÓN DEFINITIVA PGOM + EAE

Redacción Documento PGOM + EAE (Versión A.D.)				122	4
REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM (final)	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	EQUIPO REDACTOR	91	
REDACCIÓN DOCUMENTO EAE (final)	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	EQUIPO REDACTOR	91	
Supervisión	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	AYUNTAMIENTO	10	
Subsanación de Documento Final - PGOM	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	EQUIPO REDACTOR	21	
Subsanación de Documento Final - EAE	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	EQUIPO REDACTOR	21	
ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE V	EQUIPO REDACTOR		
Tramitación AMBIENTAL	APROBACIÓN DEFINITIVA			61	2
Remisión EAE para solicitud de DAE	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VI	AYUNTAMIENTO		15*
Requerimiento de subsanación EAE - doc. final	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL	92	3
Subsanación de EAE - doc. final	APROBACIÓN DEFINITIVA		EQUIPO REDACTOR	92	3
Remisión de Doc. subsanado de EAE para solicitud de DAE	APROBACIÓN DEFINITIVA		AYUNTAMIENTO		
Declaración Ambiental Estratégica	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL	122	4
Publicación DAE en el BOJA	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL	20	
Redacción Documento PGOM + EAE (Versión A.D.)				61	2
REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM (final)	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	EQUIPO REDACTOR	46	
Supervisión	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
Subsanación de Documento Final - PGOM	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	EQUIPO REDACTOR	15	
ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	EQUIPO REDACTOR		
Tramitación	APROBACIÓN DEFINITIVA				

Solicitud de RATIFICACIÓN informe CFIOT	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
Informes municipales	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
Aprobación definitiva del Ayuntamiento	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	PLENO		
Publicación de acuerdo de Pleno	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTO en base ANEXO II Pliego	APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE VIII	EQUIPO REDACTOR	31	1



11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE FASE II

Previamente a la redacción del presente documento se ha recopilado la siguiente información:

CARTOGRAFÍA BASE:

- Recopilación de documentación **Cartográfica y Topográfica** del término municipal, de la base del **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)**.

Se han obtenido los planos correspondientes a las hojas:

- Hoja: 20150925_MTA_PDF_30098423
- Hoja: 20150925_MTA_TIF_30098423
- Hoja: 20150925_MTA_PDF_30098424
- Hoja: 20150925_MTA_TIF_30098424
- Hoja: 20170911_BCA_BASICO_30098423
- Hoja: 20170911_BCA_BASICO_30098424

- Recopilación de documentación **Cartográfica de la Gerencia Territorial del Catastro** (Administración General del Estado)

Se ha recopilado la información necesaria acerca de las parcelas catastrales del municipio desde la sede electrónica del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

CONSULTAS PREVIAS

Conforme al art. 76 de la LISTA, se han dirigido las siguientes consultas públicas previas:

- Solicitud de información a la **Gerencia Regional de Catastro de Andalucía**.
 - Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información a la **Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda**.
- Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información a las **compañías Endesa, Aljarafesa y Telefónica**.
 - Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información remitida a la **Consejería de Fomento, Delegación de Infraestructuras varias**.
 - Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información remitida a la **Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**.
 - Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información remitida a la **Consejería de Turismo, Cultura y Deporte**.
 - Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.
- Solicitud de información remitida al **Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental**.

- Sin contestación a la fecha de cierre del presente informe.

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

Se han aportado por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Gines varios documentos de incidencia urbanística aprobados o en curso, siendo:

- Plano de redes de la compañía de abastecimiento de aguas y saneamiento, Aljarafesa. (No actualizado)
- Plan Estratégico de Gines 2022-2030.
- Documento Agenda Urbana 2030 de Gines. Aprobado con fecha 28 de junio de 2024.
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). Con resolución de aprobación definitiva de fecha 19/06/2024.
- Estudio para la peatonalización del casco urbano de Gines. Febrero 2009.
- Base cartográfica más actualizada a 2.005 (vectorizada-formato cad).
- Inventario de bienes inmuebles del Ayuntamiento de Gines. Actualizado a 23/11/2023.

Adicionalmente los servicios técnicos municipales nos facilitan relativo al desarrollo en tramitación del Sector "La Estacada del Barbero", el Documento Ambiental Estratégico y el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico correspondiente a la Revisión Parcial del PGOU de Gines.



11.1. Información recopilada a través de la participación.

Acorde al artículo 10.3 de la nueva ley 7/2021, La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el inicio del artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será *de aplicación supletoria* lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

En este sentido, y en la fase en la que nos encontramos se ha procedido a establecer varios mecanismos para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos., acompañándolo de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Entre otros, se ha dispuesto de un buzón de participación y un cuestionario que posibilite recopilar información ciudadana, sin olvidar que se dispone de un canal oficial a través del Registro Oficial del Ayuntamiento donde la ciudadanía puede plantear o aportar las cuestiones que considere.

BUZÓN DE PARTICIPACIÓN WEB

A través de la web del nuevo plan, se ha puesto a disposición del ciudadano un buzón tipo formulario anónimo con la intención de hacer partícipe al ciudadano a través de este medio de posibles anotaciones o cuestiones que puedan estar relacionada con el proceso. Haciendo la advertencia que el este medio no es oficial para alegaciones y sugerencias de información pública pues están deberá realizarse mediante las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)

A fecha de redacción de este documento de diagnóstico previo, julio de 2024, no se han recabado mensajes.

CUESTIONARIO DE PARTICIPACIÓN

A través de la web se ha puesto a disposición del ciudadano un cuestionario sobre el municipio de Gines con la intención de conocer y revelar aspectos clave de la percepción comunitaria y las necesidades identificadas por los residentes, que son una base fundamental en el proceso del entendimiento y del diagnóstico local.



Detalle del cuestionario web disponible en el proceso participativo. Elaboración propia.

Este cuestionario, que se ha planteado tanto en formato digital como con posibilidad de imprimir en papel para dar cabida al mayor público posible, es un instrumento que se mantendrá durante todo el proceso de redacción y que junto a un buzón de participación, canalizaran partes de las percepción ciudadana.

A fecha de redacción de este apartado del documento de diagnóstico previo, julio de 2024, no se ha recabado respuestas.

Respeto al cuestionario, este se distribuye en cuatro bloques con los siguientes apartados principales:

- **EL MUNICIPIO EN SU CONTEXTO TERRITORIAL**
 - Principales cuestiones que debería abordar el nuevo Plan.
 - Principales defectos del municipio.
 - Principales virtudes del municipio.
 - Estado del equipamiento en el municipio:
- **LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL MUNICIPIO**
 - Actividad económica más importante del municipio.
 - Suficiencia de la superficie de suelo actual dedicado a usos productivos (industriales, empresariales, etc.):
 - Posibilidad del nuevo PGOM de mejorar la actividad económica
 - Cómo podría el nuevo PGOM mejorar la actividad económica
 - Problemas adicionales relacionados con los usos productivos (industriales, empresariales, comerciales o turísticos).
- **EL PATRIMONIO**
 - Atractivo turístico del patrimonio.
 - Protección o potenciación de elementos del patrimonio histórico y cultural local.

- Crecimiento de tipos de turismo alternativos (cultural, gastronómico, de naturaleza, etc.).
- Implantación de nuevos establecimientos turísticos y su ubicación preferente.

• **LA PERCEPCIÓN DEL PAISAJE Y DE LAS CUESTIONES AMBIENTALES**

- Percepción general del paisaje del municipio.
- Conservación del paisaje.
- Problemas ambientales destacables.
- Cómo mejorar la percepción del paisaje.

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO OBTENIDO

A la espera de la participación ciudadana, no se recogen conclusiones en esta fase.

CUESTIONES PLANTEADAS A ATRAVÉS DEL REGISTRO OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO

A fecha de redacción de este documento, julio de 2024, no ha habido entrada de escritos relativos a la redacción del PGOM presentados por medio de Registro Oficial.

MESAS DE PARTICIPACIÓN

Con fecha 5 de junio de 2024, se celebraron, convocadas por el Ayuntamiento de Gines, varias mesas de participación con el objeto de informar directamente a todos los colectivos implicados en el municipio sobre el proceso de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), y que todos los interesados pudieran exponer sus dudas, inquietudes y cualquier cuestión que consideraran relevante para dicho proceso.

Dichas mesas, presididas por Alcaldía o sus representantes fueron codirigidas por el equipo redactor Buró4 arquitectos, organizándose en 3 sesiones, siendo:

- Mesa 1 destinada a los servicios municipales.
- Mesa 2 destinada a toda la corporación municipal.
- Mesa 3 de participación ciudadana, de libre convocatoria para cualquier interesado.

A modos de acta no exhaustiva dichas mesas se podrían sintetizar de la siguiente forma



ANEXO REUNIONES	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GINES	
	FASE 2	PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TEMA DE LA REUNIÓN	Mesa 1. Servicios municipales		
FECHA	5 de junio 2024. 10:00 horas	LUGAR	Casa de la Juventud C/ Fray Ramón nº 11, 41960, Gines.

ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de las diferentes áreas municipales
--------	---

PARTICIPANTES / ASISTENTES
Por parte del Ayuntamiento: - Myriam Cornejo García (Secretaria general) - Ana Isabel García Garrido (Técnico económico administrativo) - Montserrat Díaz Díaz (Coordinadora Servicios Sociales) - Marcela Lora Barrera (Directora Desarrollo Local) - Pablo Luis Rodríguez Sánchez (Vicesecretario) - José Muñoz García (Jefe policía local) - Sergio Cornejo Orta (Arquitecto municipal) Por parte del Equipo Redactor: - Ramón Cuevas Rebollo - Carlos Díaz Rebollo

DESARROLLO DE LA REUNIÓN
Tras la bienvenida, se presenta la configuración de la mesa conformada por el equipo redactor, realizando una exposición del proceso de redacción del PGOM, fases y estado actual. PRINCIPALES TEMAS EXPUESTOS: Motivación del Plan (PGOM): - Se expone la necesidad de un nuevo Plan bajo la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). - Necesidad de actualización del planeamiento vigente. - Necesidad de adaptarse a una nueva realidad urbana del municipio. Incidencia: - Se expone la incidencia directa e indirecta de la redacción del nuevo PGOM. - Se explica como el nuevo modelo que propondrá el PGOM condicionará en gran medida la vida de los ciudadanos de Gines. - Incidencia directa en la clasificación y calificación de suelo.

- Incidencia indirecta en el paisaje, en el acceso a nuevas dotaciones, movilidad, infraestructuras y sectores económicos. Tramitación: - Se expone las fases de tramitación y plazos del PGOM. - Se explica la triple tramitación que llevará a cabo. Local por parte del Ayuntamiento y autonómica por parte de la Consejería competente en Medio Ambiente y Consejería competente en Ordenación del Territorio. - Se detallan las fases en las que se divide la tramitación explicando el punto en el que nos encontramos (fase 2). Participación ciudadana: - Se explican los objetivos de la participación ciudadana, recalcando que se trata de un motor de transformación. - Se indican como objetivos de la participación: legitimidad y transparencia, conocimiento local, identificación de problemas y soluciones y educación y conciencia cívica. - Se señalan los momentos en los que se pueden ejercer la participación ciudadana, explicando que además de las jornadas específicas se trata de un proceso continuo con cauces de comunicación abiertos durante toda la tramitación. - Se presentan los medios para dicha participación, web municipal específica, cuestionario y buzón de participación. Mesas de participación: - Se exponen las mesas temáticas a tratar en la jornada. Modelo de ciudad y Suelo Rústico.

ANEXO REUNIONES	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GINES		
	FASE 2	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
TEMA DE LA REUNIÓN		Mesa 2. Corporación municipal.	
FECHA	5 de junio 2024. 11:30 horas	LUGAR	Casa de la Juventud C/ Fray Ramón nº 11, 41960, Gines.
ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de todos los componentes de la corporación municipal.		

(PGOM). Se lleva a cabo una exposición del alcance que tiene el PGOM en el marco de la LISTA, explicando que las cuestiones particulares que afectan al Suelo Urbano serán objeto del documento de Planeamiento denominado Plan de ordenación urbana (POU), el cual se ha comenzado a tramitar su licitación.

- Dentro de este mismo contexto, se expone la diferencia de jerarquía de los instrumentos de Planeamiento en el actual marco LISTA. Se explica que la actual jerarquía e independencia en la tramitación impide la caída en cascada que se producía con anterioridad al anular el planeamiento superior en el marco de la anterior Ley autonómica (LOUA).

PARTICIPANTES / ASISTENTES	
Por parte de la Corporación Municipal: - Romualdo Garrido Sánchez (Alcalde de Gines) - Almudena Melo Sánchez (Delegación de Contratación. Ayto. Gines) - María Dolores de Dios Beltrán (Delegación de Empleo, Formación, Emprendimiento y Desarrollo local) - Fátima Martín Vega (Delegación políticas del mayor, comercio y participación ciudadana) - Virginia Montiel Martín (Delegación de cultura, atención a la ciudadanía, mediación vecinal, bienestar animal y agenda municipal) - María Jesús de los Santos Alonso (Bienestar social, políticas de igualdad y salud) - Manuel Alfredo González Ayala) Delegación de limpieza viaria y de edificios municipales, tradiciones populares y promoción turística) - Ramón Peralías (Delegación de Urbanismo y sostenibilidad) - Antonio Lara Falcón (Delegación de Juventud, voluntariado y protección civil) - Mercedes Camino Villadiego (Delegación de Economía y Hacienda, recursos humanos) - Manuel Camino Garrido (Delegación de Deportes, jóvenes y cooperación internacional) - Alejandro Baeza Serrano (Portavoz VOX) - Manuel Casero Jiménez (Portavoz G.M. PARTIDO POPULAR) - Alejandra Gálvez rodríguez (Portavoz G.M. IZQUIERDA UNIDA) Por parte del Equipo Redactor: - Ramón Cuevas Rebollo - Carlos Díaz Rebollo	

DESARROLLO DE LA REUNIÓN
Bienvenida a todos los presentes del equipo redactor que vuelve a exponer el proceso de redacción del PGOM, fases y estado actual. Se hace hincapié en la importancia de la fase de participación de la que forman parte estas jornadas, explicando que el propio proceso de participación se extiende a lo largo de toda la tramitación. CUESTIONES PLANTEADAS: - A lo largo de la sesión se suscitan varias cuestiones de índole muy específica y que no son objeto de la tramitación del documento actual, Plan General de Ordenación Municipal

ANEXO REUNIONES	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GINES		
	FASE 2	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
TEMA DE LA REUNIÓN		Mesa 3. Participación vecinal y asociaciones.	
FECHA	5 de junio 2024. 18:00 horas	LUGAR	Casa de la Juventud C/ Fray Ramón nº 11, 41960, Gines.

ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de todos los vecinos y asociaciones participantes.
--------	--

PARTICIPANTES / ASISTENTES
Por parte del Ayuntamiento: - Romualdo Garrido Sánchez (Alcalde de Gines) - Sergio Cornejo Orta (Arquitecto municipal) Representación de Entidades sociales, empresariales o grupos políticos: - Representante Asociación de mujeres de Gines Los Limones) - Representante asociación Personas con Discapacidad C.T.Q.) - Representantes asociación cultural amigos de los Reyes Magos) - Representante Peña Sevillista de Gines. Vecinos a título particular (12) Por parte del Equipo Redactor: - Ramón Cuevas Rebollo - Carlos Díaz Rebollo

DESARROLLO DE LA REUNIÓN
Bienvenida del equipo redactor a todos los asistentes, exponiendo las líneas generales del proceso de participación y exponiendo el procedimiento de redacción del PGOM, fases y estado actual. Se vuelve a incidir en la importancia de la fase de participación de la que forman parte estas jornadas, explicando que el propio proceso se extiende a lo largo de toda la tramitación. Como cuestión especial se explica la puesta en marcha de una web municipal https://gines.nuevoplan.es/ de información sobre todo el proceso de redacción del PGOM, explicando su naturaleza bidireccional como recurso informativo y a la vez de participación permanente mediante el apartado específico habilitado en ella. Se vuelve a explicar la motivación del PGOM, su incidencia directa e indirecta en todos los vecinos de Gines, el proceso de tramitación, fases y participación ciudadana.

Se explican las dos mesas temáticas, realizando un recorrido por el contexto urbanístico actual, tanto territorial como municipal.

MESAS TEMÁTICAS EXPUESTAS:

Modelo de Ciudad:

- Se expone la incidencia en las dotaciones, espacios libres, zonas verdes, equipamientos y sistema viario.
- Se incide en la influencia en la movilidad y el transporte, tanto público como privado, así como la movilidad peatonal y la seguridad vial.
- Importancia en las políticas de vivienda, en el estudio del parque actual y la demanda real actual, debiendo estudiarlo por zonas y tipologías.
- Se explica que el PGOM es un motor para las actividades económicas, con incidencia en las infraestructuras, el turismo y la industria.

Suelo Rústico:

- Se expone la importancia del desarrollo y la planificación del suelo rústico.
- Incidencia en las actividades económicas: agricultura, ganadería, turismo, plantas solares. En Gines el suelo rústico es muy escaso y las actividades agropecuarias muy escasas, por lo que cobra mayor importancia una adecuada gestión del este suelo.
- Preservación del patrimonio ambiental y cultural. Se deben establecer grados de protección, poniendo en valor el patrimonio existente.
- Planificación o preservación de los suelos vacantes. Estableciendo las necesidades de crecimiento de Gines, su conectividad y dotación de nuevos servicios públicos.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Movilidad / Accesibilidad:

- Se pone de manifiesto por varios vecinos y asociaciones el problema que para la movilidad peatonal supone la existencia de postes y elementos de soporte de cableado de compañías suministradoras que invaden el acerado. Estos elementos supuestamente provisionales, hacen imposible el tránsito peatonal más aún en el caso de personas con movilidad reducida. Se explica, que además existe un sistema de soterramiento para dicho cableado, pero no que no se utiliza agravando la situación referida. Desde el Ayuntamiento se explica que han reiterado en múltiples ocasiones a las compañías para que retiren dichos postes, sin éxito.
- Del mismo modo, se indica por parte de varios vecinos las reducidas dimensiones del acerado, principalmente en el casco histórico, proponiendo la peatonalización o sistema de plataforma única.

Vivienda:

- Se expone por parte de varios vecinos la preocupación por las viviendas abandonas del Sector “Granadillos”, ejecutadas hace años y sin uso, habiendo sido vandalizadas y en algunos casos ocupadas. Se explica por parte del Ayuntamiento que han intentado ponerse en contacto con la propiedad sin haber conseguid respuesta.



- Se suscitan entre los vecinos varias cuestiones de índole particular relativas a parcelas concretas de suelo urbano. Sobre este aspecto se explica que el alcance de dichas actuaciones no corresponde al PGOM, si no al Plan de Ordenación Urbana (POU) que incide directamente sobre el suelo urbano (representando el 85% del existente en Gines), y sobre el que se están comenzando los trámites para su licitación. A pesar de esto, se indica que las políticas generales de vivienda sí son objeto del PGOM, y es intención del Ayuntamiento facilitar la regeneración y transformación del parque residencial existente para poner en el mercado nuevas viviendas asequibles. Por otro lado, se explica a los intervinientes que dichas actuaciones pueden iniciarlas independientemente de la tramitación del PGOM o del POU, como iniciativa particular acogiéndose a las actuaciones que la vigente Ley autonómica (LISTA) permite.

Otras cuestiones:

- Se pregunta sobre la accesibilidad de la web habilitada para el desarrollo del plan, explicando de nuevo su funcionamiento y su plena accesibilidad desde la web del Ayuntamiento. En este punto se vuelve a incidir en la posibilidad de participación de todos los interesados por medio del apartado habilitado en la web y en la importancia de dicha participación para enriquecimiento del Plan en tramitación.
- Se explica por parte de Alcaldía que uno de los objetivos del Gobierno municipal es tramitar en paralelo el POU, ya que la extensión de suelo urbano del municipio es superior al 85% por lo que la incidencia del POU es mucho más directa en este caso. En la mesa 3

FOTOGRAFÍAS DE LA SESIÓN

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES

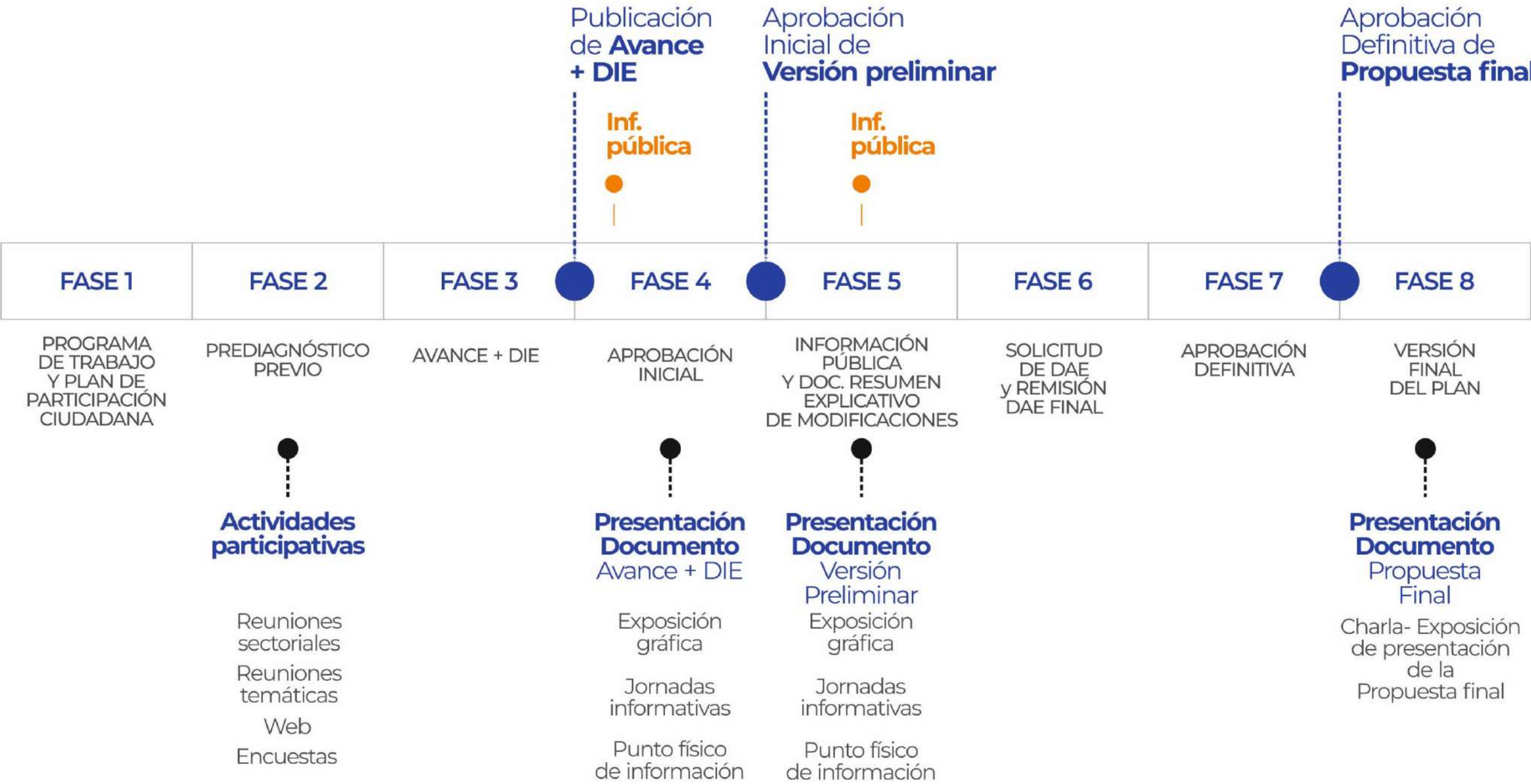
Garantizar e impulsar el ejercicio del derecho a participar de la ciudadanía, de los las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, de las entidades de participación ciudadana durante la elaboración, tramitación y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Gines es un mandato legal, un objetivo específico definido en la Agenda Urbana Española y un reto en materia de planificación urbanística que abarca al ciclo completo de planificación del Nuevo Plan, cuya correcta atención dará como resultado un instrumento de planeamiento general más consensuado y mejor adaptado a las necesidades urbanísticas del municipio.

La importancia de integrar, mediante la participación, en las fases tempranas de la planificación urbana, el punto de vista de los diferentes agentes sociales radica, no solo en que es un ejercicio de transparencia y buena gobernanza por parte de la Administración Local, sino que además permite al Ayuntamiento anticipar los posibles conflictos, identificar oportunidades y adoptar soluciones más eficaces. Por esta razón, es conveniente conocer desde las fases iniciales, y a lo largo de todo el proceso, las ideas y posiciones de la ciudadanía y los distintos agentes con respecto al Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Gines para evitar encontrar grandes problemas a la hora de su aplicación. Además, participar en la toma de decisiones ayuda a los diferentes agentes sociales a entender la complejidad del funcionamiento del propio proceso de planificación urbanística.

La participación ciudadana es un proceso de mejora continua que se retroalimenta de información, participación y de análisis de las aportaciones realizadas, a través de los distintos cauces y herramientas de participación. Esta contribución modela, en cierta medida, los documentos técnicos (el propio Avance del PGOM y el DIE), se da cuenta del mismo en una Memoria de Participación y culmina, en esta fase, con la información pública del Avance del PGOM y su DIE.



Las fases en las que se producirá participación ciudadana son las recogidas en el siguiente esquema:





PGOM GINES

PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL