

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE
 A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



Ayuntamiento
de Gelves
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

 **buró4**

Buró 4
Arquitectos, S.L.P
Equipo redactor

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	1/211





Ayuntamiento
de Gelves
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



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



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 2

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	2/211



Contratación
de servicios de redacción del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
del Ayuntamiento de Gelves

EXPEDIENTE 2023/CTT_01/000050

FASE III

DOCUMENTO DE AVANCE
Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

FECHA DE EDICIÓN NOVIEMBRE 2025

28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS (R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON DE
LOS SANTOS CUEVAS (R:
B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON
DE LOS SANTOS CUEVAS
(R: B91588426) gn=RAMON
DE LOS SANTOS c=ES
o=BURO 4 ARQUITECTOS
SLP
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha: 2025-11-18
19:21+01:00

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431
A

Firmado digitalmente
por FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL
SEVILLA JORGE -
31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo:
Ubicaci- n:
Fecha: 2025-11-18
19:20+01:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	3/211



EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA** para el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de GELVES se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Gelves a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente 2023/CTT_01/000050).

El equipo asignado por **BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P.** para la elaboración del documento es el siguiente:

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Álvaro Pérez Sarabia. Biólogo

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

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta

Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta urbanística

Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista

Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto

Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto

Urbano Jiménez 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

Alicia Millán Tudela, Arquitecta

Carlos Alcolea López, Ingeniero civil

Paloma Páez Grund, E. Arquitectura

María Gómez Fernández, Arquitecta

Juan José Castro Pérez, Arquitecto

Miguel Martín Pérez, Geógrafo urbanista

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista

Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa O.T.

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista

Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

Luis F. Valdivieso Luis, Administración

Teresa Marín González, Contabilidad

COLABORADORES EXTERNOS

ARQUITECTURA Y GESTIÓN URBANÍSTICA SL.

Juan Carlos Muñoz Zapatero.

Arquitecto

ALQUEVIR, S.L.

Juan Cañadas Mercado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Carlos Cañadas Sánchez-Yebra

Arquitecto



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 4

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	4/211



REFERENTES MUNICIPALES**POLÍTICOS**

D^a Isabel Herrera Segura
Alcaldesa-presidenta, Urbanismo y Medioambiente.

D^a Sandra Domínguez Carretero
Delegada Obras y servicios. Delegada Hacienda.

D^a María Dolores Gómez Ávalos
Delegada Participación Ciudadana.

D^a María Dolores González González
Delegada Igualdad.

TÉCNICOS

D^a María Esperanza Caso Vázquez
Arquitecta Municipal y jefa del Servicio de Urbanismo

D. José Antonio García-Cascón
Técnico De Administración General adscrito a Urbanismo

D^a María Dolores García Mediavilla
Arquitecta Técnica Municipal

D. Manuel Ramos Lara
Delineante

D^a Lucía Rivera García
Secretaria General

D^a Ana María Prieto García
Técnica Igualdad

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 5

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	5/211



ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA.....	8
A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS	9
A.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA LISTA	9
A.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.....	10
A.1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOM	11
A.1.4. OBJETIVOS DESDE EL DIAGNÓSTICO.....	12
A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN	16
A.2.1. NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL PARA gelves. AVANCE DEL PLAN	17
A.2.2. EL PLAN COMO INSTRUMENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL	18
A.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN	22
A.3.1. ENCLAVE GEOGRÁFICO.....	23
A.3.2. SISTEMA URBANO.....	27
A.3.3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.....	42
A.3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA. EMPLEO Y SECTORES	46
A.4. ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y LA DINÁMICA HABITACIONAL	52
A.4.1. PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	53
A.4.2. VIVIENDA PROTEGIDA	60
A.4.3. MERCADO DE LA VIVIENDA	61
A.5. DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DE GELVES	65
A.5.1. CLIMA	66
A.5.2. GEOLOGÍA	68
A.5.3. RELIEVE	68
A.5.4. HIDROLOGÍA	70
A.5.5. BIODIVERSIDAD	73
A.5.6. USOS DEL SUELO.....	75
A.5.7. PAISAJE	76
A.6. PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL.....	82
A.6.1. INSTITUTO ANDALUZ DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	82
A.6.2. EL PATRIMONIO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	87
A.6.3. OTROS INSTRUMENTOS Y ELEMENTOS CON RELEVANCIA PATRIMONIAL	91
A.7. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	92
A.7.1. FUENTES CARTOGRÁFICAS	92
A.7.2. LÍNEA LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GELVES	93
A.8. ANTEDECENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	95
A.8.1. INTRODUCCIÓN. CONTEXTO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN: LISTA y REGLAMENTO ..	95
A.8.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	96



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	6/211



A.8.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	102
A.9. VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	133
A.9.1. ELEMENTOS CON INCIDENCIA AMBIENTAL RELEVANTES	133
A.10. AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO.....	140
A.10.1. AGUAS	140
A.10.2. MONTE PÚBLICO.....	163
A.10.3. VÍAS PECUARIAS.....	164
A.10.4. OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	167
A.11. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS	172
A.11.1. PROBLEMÁTICA GENERAL DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISTICA IMPLANTACION TERRITORIAL DEL NUCLEO URBANO	173
A.11.2. PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO	179
A.11.3. DIMENSIONAMIENTO Y POSIBE LOCALIZACION DE NUEVOS DESARROLLO URBANISTICOS.....	181
A.11.4. PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO RÚSTICO	182
A.12. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO	183
A.12.1. EL CONTEXTO TERRITORIAL DE GELVES EN LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD.....	183
A.12.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	185
A.12.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD	199
A.12.4. DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD LOCAL	205
A.12.5. DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA MOVILIDAD.....	208
A.13. DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN	210
A.14. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO	211



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	7/211



A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Una vez realizado el análisis exhaustivo del planeamiento vigente, de los instrumentos, los elementos y vinculaciones a tener en cuenta para la redacción de este Plan General de Ordenación Municipal de Gelves, detallaremos de forma sintetizada la información a través de un análisis DAFO con el objeto de puntualizar la cuestiones relevantes y dar paso a desarrollar con mayor detalle los principales problemas urbanísticos que serán objeto de planeamiento, así como las oportunidades y fortalezas con las que cuenta el término municipal



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	8/211



A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

A.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA LISTA

Tal y como se recoge en los artículos 61 y 63 de la LISTA, los criterios generales del Plan General pueden resumirse en:

Una ocupación racional y eficiente del suelo

Fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.

Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.

Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes.

Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

Se establecerá una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 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 delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- 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.

Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

- El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	9/211



A.1.2. 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 Gelves son los siguientes:

1. **Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** La normativa urbanística local vigente data del año 2005, siendo adaptada a la LOUA en 2008. Desde entonces 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. Es por tanto necesario su adaptación al nuevo contexto normativo.
2. **Solución a la problemática del PGOU 2005.** Desarrollar una estrategia que facilite resolver las problemáticas que se ha generado en el desarrollo y gestión del plan vigente.
3. **Incidir en la mejoría 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.
4. **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
5. **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.
6. Adecuarlo al dinamismo del núcleo urbano de Gelves y de la totalidad del municipio con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	10/211



A.1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOM

El planteamiento del nuevo modelo urbano de Gelves, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas derivadas de los suelos parcialmente desarrollados al amparo del anterior planeamiento vigente, PGOU 2005 y Adaptación a la LOUA-2008, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación y la actividad territorial y urbanística 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.

Viabilidad ambiental y paisajística

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medioambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de Gelves, 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 todos los crecimientos propuestos en el marco del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de Gelves 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

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. 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, y concretamente en el POTAUS.

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.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural es parte sustantiva.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	11/211



A.1.4. 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. Los 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:

- MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE
- MEJORA DEL PARQUE DE VIVIENDAS
- MEJORA INDUSTRIAL Y PRODUCTIVA
- SISTEMA DOTACIONAL, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- PUEBLO SALUDABLE. CALIDAD AMBIENTAL
- PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO. IDENTIDAD URBANA
- POTENCIAR LA OFERTA TURÍSTICO-RECREATIVA
- RESILIENCIA MUNICIPAL. CAMBIO CLIMÁTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	12/211



MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE

En cuestión de objetivos generales en materia de movilidad, se requiere la revisión del sistema viario, priorizando el tratamiento de la autovía A-8058, con soluciones que resuelvan las problemáticas de fragmentación y segregación urbana que supone, cosiendo los tejidos urbanos a ambos lados de la carretera. Se estudiarán alternativas como el soterramiento de la autovía, la creación de un bulvar peatonal y arbolado, entre otras.

La mejora del sistema viario urbano trabajará la mejora de la interconexión entre las zonas del casco tradicional y las urbanizaciones en la parte alta de la Cornisa del Aljarafe, tanto mediante movilidad motorizada como a través de recorridos peatonales, y revisará la óptima sección de los viarios y acerados, resolviendo los problemas de barreras arquitectónicas.

Así mismo, se deberán promover formas de movilidad urbana sostenible, establecer una red de itinerarios peatonales y ciclistas principales y continuos que puedan poner en red todo el pueblo, así como trabajará en la localización de nuevos aparcamientos o aparcamientos disuasorios en zonas consolidadas.

Se trabajará la mejora del transporte público y la mejora de las comunicaciones con su entorno territorial.

Se acompañará y preverá la ejecución de los sistemas generales viarios planificados por planeamientos supramunicipales, tales como la construcción de la SE-40, así como la mejora de las conexiones supramunicipales con el entorno.

MEJORA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Gelves es un municipio estratégicamente situado en la corona metropolitana de Sevilla. En la actualidad, uno de los principales problemas que afectan a la comunidad es la falta de una oferta adecuada de viviendas, lo que dificulta su acceso para una parte importante de la población. El precio medio de la vivienda en Gelves se sitúa en 1,526€ por metro cuadrado, lo que, aunque es más asequible en comparación con Sevilla y con otras áreas cercanas, sigue siendo un obstáculo para muchos residentes, especialmente los jóvenes.

El nuevo plan para Gelves debe abordar este desafío, aprovechar la oportunidad de la posición estratégica de Gelves y mejorar su oferta de vivienda, priorizando en la vivienda protegida.

Abogará por la rehabilitación y la ejecución de las obras de los edificios de viviendas paralizados y abandonados existentes, así como por la consolidación y ejecución de las unidades de ejecución del planeamiento vigente, aún sin ejecutar, como alternativas residenciales adecuadas en contraposición con la creación de nuevas zonas en suelo urbano.

Así mismo, priorizará la rehabilitación energética y sostenible, resolviendo las deficiencias vinculadas a la eficiencia energética y la accesibilidad, en las viviendas del casco histórico consolidado.

Todo ello consolidará la posición de Gelves como un lugar deseable para vivir y trabajar en la región metropolitana de Sevilla.

MEJORA INDUSTRIAL Y PRODUCTIVA

La creación de servicios y de actividades económicas de barrio en las zonas nuevas más alejadas del casco histórico, es otro de los objetivos de este PGOM. Se estudiará una redistribución equitativa de servicios, de manera que todos los barrios gocen de los servicios mínimos y necesarios, reduciendo los desplazamientos y la necesidad del uso del vehículo privado para su acceso.

Por otra parte, se trabajará la interconexión del sector industrial y productivo de Gelves con el núcleo urbano al otro lado de la carretera, resolviendo los problemas de inseguridad y mala conexión mediante el transporte público.

SISTEMA DOTACIONAL, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El espacio público se concibe como un componente esencial para el desarrollo de un pueblo más sostenible. Las zonas verdes son consideradas fundamentales en el entorno urbano, ya que no solo cumplen funciones recreativas como juegos infantiles, paseos y descanso, sino que desempeñan un papel crucial en funciones bioclimáticas de gran relevancia.

Por otro lado, el equipamiento urbano busca garantizar que toda la población, sin importar sus características socio-demográficas, tenga acceso a una dotación óptima de servicios. El espacio público y el equipamiento conforman los elementos estructurales de un modelo de pueblo más sostenible. El espacio público, como el



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	13/211



área de convivencia ciudadana, junto con la red de equipamientos, constituye los ejes principales de la vida social y de relación en el pueblo.

Este PGOM priorizará en una correcta distribución de las dotaciones, equipamientos y espacios libres, dotando a los barrios más nuevos y alejados de la parte central de las dotaciones mínimas y necesarias. Atenderá a la mejora de los espacios libres y equipamientos, impulsando espacios de calidad, revitalizando y reestructurando los equipamientos obsoletos, infrautilizados o deteriorados.

Reforzará uno de los grandes atractivos de Gelves, la gran cantidad de parques tematizados que posee, potenciándolos debidamente y poniéndolos al servicio de la ciudadanía y como atractores de turismo.

PUEBLO SALUDABLE. CALIDAD AMBIENTAL

Conseguir y garantizar un pueblo saludable se postula también como prioridad en este PGOM. Para ello se hace necesario garantizar los servicios urbanos en consonancia con la calidad ambiental. Establecer criterios basados en la gestión integral del ciclo del agua, que priorice su uso racional y promueva unos servicios óptimos para el pueblo, se hace indispensable.

Este PGOM abogará por el impulso de la gestión integrada del ciclo del agua, mejorando las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, impulsará la eficiencia energética, la gestión y el control de residuos y el reciclaje, etc.

PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO. IDENTIDAD URBANA

El patrimonio natural y cultural aporta a la sociedad diversos beneficios: económicos, culturales, espirituales, o incluso pueden constituir un elemento de identidad. Por todo ello, las sociedades están cada vez más sensibilizadas para salvaguardarlos y garantizar su transmisión a las futuras generaciones.

Por tanto, este patrimonio marca la identidad de una localidad, se establece como un conjunto de características que permiten distinguir un entorno o una comunidad en relación con el conjunto general.

En el caso de Gelves, la puesta en valor de su patrimonio, con especial atención a la Cornisa del Aljarafe y el río Guadalquivir, atendiendo a su cuidado y conservación, a la mejor interconexión con el pueblo, a su mayor desarrollo, expansión y aprovechamiento, a su uso y disfrute, todo ello contribuirá al fomento y fortalecimiento de la identidad urbana del pueblo y su sentido de pertenencia.

POTENCIAR LA OFERTA TURÍSTICO-RECREATIVA

Gelves posee dos grandes atractivos turísticos; el río Guadalquivir y su Puerto Deportivo, y la gran cantidad de parques y espacios libres tematizados que posee.

Potenciar el turismo se establece como otro objetivo clave para el desarrollo del municipio. En este sentido, se pondrá especial hincapié en la recuperación, rehabilitación y mejora del paseo del río y de la ribera, desarrollando toda la zona del entorno del Río, rodeando el Puerto de Gelves de actividades, poniendo el ámbito en carga y al servicio de los ciudadanos.

Por otra parte, se aprovechará la oportunidad que supone el sistema de parques del municipio, priorizando su mantenimiento, su mejora, su promoción y su gestión, de cara a potenciar una oferta turístico-recreativa sostenible y adecuada.

Todo ello, manteniendo el equilibrio medioambiental mediante la protección del suelo, del paisaje, de los recursos, de la flora y de la fauna.

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 abogue por 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 las EERR. Todo ello en el marco de referencia de la autosuficiencia y de la soberanía patrimonial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	14/211



AYTO DE GELVES
ENTRADA
18/11/2025 19:41
9349



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	15/211



A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

El municipio de Gelves cuenta actualmente con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de 2005, un instrumento que tras casi dos décadas de vigencia se ha vuelto manifiestamente obsoleto y desajustado tanto a la realidad territorial actual como al marco legislativo vigente. La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), junto con su Reglamento general (Decreto 550/2022), ha supuesto un profundo cambio en la normativa urbanística autonómica, introduciendo nuevos principios, categorías de suelo y procedimientos que el planeamiento de 2005 no contempla. En particular, la LISTA redefine el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como el instrumento de ordenación urbanística general destinado a establecer el modelo integral de ordenación del municipio, en sustitución del anterior PGOU. El planeamiento general vigente en Gelves fue elaborado bajo la derogada Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y, por tanto, carece de adaptación a la estructura y determinaciones que exige la LISTA. De acuerdo con el artículo 63 de la LISTA, el nuevo PGOM debe clasificar el suelo únicamente en urbano y rústico (superando la antigua distinción de suelo urbanizable), definir los elementos estructurantes del desarrollo urbano y establecer la normativa conforme a los estándares actuales. Esta discordancia normativa por sí sola justifica la necesidad de formular un nuevo Plan General que armonice la ordenación urbanística de Gelves con el marco jurídico vigente, aportando seguridad jurídica y eficacia administrativa.

Asimismo, el PGOU de 2005 no ha resuelto plenamente diversos problemas urbanísticos que afectan al municipio. Se aprecia una fragmentación territorial y una falta de integración entre núcleos o sectores urbanos de Gelves, lo que reduce la cohesión interna del término municipal. Áreas residenciales existentes presentan conexiones deficientes entre sí y con los centros de actividad, resultado en un tejido urbano disgregado. Igualmente, el planeamiento anterior no ha podido corregir ciertos déficits dotacionales: la dotación de espacios libres públicos, zonas verdes, equipamientos comunitarios y servicios urbanos resulta insuficiente o desequilibrada respecto a las necesidades actuales de la población. Del mismo modo, se constatan carencias de suelo productivo y residencial que lastran el desarrollo socioeconómico local: el suelo destinado a actividades económicas (industrial, logístico o terciario) es escaso o inapropiado para atraer inversiones y generar empleo, y la oferta de suelo residencial para nuevos desarrollos (especialmente vivienda asequible) es limitada para atender el crecimiento demográfico y los requerimientos de vivienda protegida. Estos desequilibrios ponen de manifiesto que el modelo urbano definido en 2005 ha quedado agotado e inadecuado, haciendo oportuno replantear la estrategia de ordenación mediante un nuevo Plan General. La propia LISTA subraya, en la fase preparatoria de un nuevo planeamiento general, la importancia de identificar “los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos”. Siguiendo este mandato (art. 77 de la LISTA), el Documento de Avance del nuevo PGOM expondrá claramente dichas carencias y retos urbanos, justificando por qué es necesaria su revisión.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	16/211



A.2.1. NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL PARA gelves. AVANCE DEL PLAN

La formulación de un nuevo PGOM para Gelves representa así una oportunidad estratégica para redefinir el modelo de ciudad bajo criterios de desarrollo urbano sostenible e inclusivo. Permitirá articular medidas de ordenación que cosan las discontinuidades del tejido urbano y fomenten la cohesión territorial, integrando adecuadamente los distintos barrios o sectores del municipio mediante infraestructuras y usos del suelo coherentes. A través del nuevo Plan General se podrán programar y reservar los suelos necesarios para dotaciones públicas (educativas, deportivas, culturales, zonas verdes, etc.), solventando los déficits actuales y asegurando que Gelves alcance los estándares dotacionales adecuados a su población. Del mismo modo, el Plan identificará y clasificará suelos para usos productivos (polígonos industriales, áreas de actividad económica) incentivando la implantación de empresas y la creación de empleo local, algo especialmente relevante dada la posición estratégica de Gelves en el área metropolitana de Sevilla. En cuanto al desarrollo residencial, el nuevo planeamiento podrá ajustar la oferta de suelo urbanizable residencial a las necesidades reales, promoviendo un crecimiento urbano compacto y ordenado que incluya vivienda asequible y protegida, evitando la expansión dispersa y garantizando la integración de los nuevos sectores con el viario y los servicios existentes. En suma, el nuevo PGOM servirá para orientar a Gelves hacia un modelo de ciudad más sostenible, equilibrado y resiliente, en línea con las directrices contemporáneas de ordenación. Cabe recordar que los objetivos de la Agenda 2030 y la propia LISTA impulsan “ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, fomentando la regeneración urbana y la adaptación al cambio climático. Este enfoque será asumido en la nueva planificación general, que incorporará políticas de movilidad sostenible, eficiencia energética, protección patrimonial y mejora ambiental, haciendo de Gelves un municipio más habitable y preparado ante desafíos futuros (sociales, económicos y ambientales).

Por otra parte, la obligatoria Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) asociada a la tramitación del nuevo Plan General aportará un valor añadido en términos de sostenibilidad y rigor técnico. Conforme a la legislación ambiental vigente –artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)– los instrumentos de planeamiento urbanístico general deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en su proceso de elaboración. Esto implica que desde sus etapas iniciales el Plan incorporará un análisis ambiental pormenorizado de sus propuestas, evaluando alternativas y estableciendo medidas para prevenir o mitigar impactos. La LISTA y su Reglamento prevén un procedimiento integrado de tramitación urbanística y ambiental, de modo que el Documento de Avance del PGOM actúe como borrador para iniciar la EAE y la participación de las administraciones competentes en medio ambiente. En cumplimiento de estas exigencias, el nuevo Plan General de Gelves será sometido al preceptivo proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desde el comienzo, garantizando la participación pública y la coordinación con el órgano ambiental autonómico. De este modo, el resultado del planeamiento no solo se adecuará a la normativa (LISTA, GICA, Ley 42/2007 de patrimonio natural, etc.), sino que incorporará plenamente los criterios de sostenibilidad ambiental y calidad de vida, fortaleciendo su justificación y legitimidad.

En conclusión, concurren razones técnicas, estratégicas, ambientales y jurídicas que hacen necesaria y conveniente la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal para Gelves. Técnicamente, porque el planeamiento vigente de 2005 ha quedado desfasado y no responde a las necesidades urbanísticas actuales; estratégicamente, porque el nuevo PGOM brindará la oportunidad de definir un modelo de desarrollo urbano más sostenible, cohesionado e inclusivo para el municipio; ambientalmente, porque permitirá integrar desde su inicio la evaluación ambiental y orientar el crecimiento urbano respetando el entorno y mitigando el cambio climático; y jurídicamente, porque asegurará la plena adecuación del urbanismo local al marco normativo autonómico vigente (LISTA y demás disposiciones relacionadas), aportando seguridad jurídica y eficacia en su aplicación. Por todo lo anterior, se justifica plenamente la oportunidad y conveniencia de iniciar la formulación de un nuevo Plan General para Gelves, como instrumento imprescindible para encauzar el futuro desarrollo del municipio conforme a los principios de sostenibilidad, resiliencia y legalidad vigente



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	17/211



A.2.2. EL PLAN COMO INSTRUMENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El PGOM es un instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, lo 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.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- 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.

Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general:

- El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los Hábitat Rural Diseminado.
- 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.

Según lo establecido en el artículo 3.4 de la LISTA, **corresponde a los municipios las competencias de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en dicha ley**, siendo preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En primer lugar, se ha llevado a cabo una consulta pública previa y se solicitó a las Administraciones Públicas con competencia sectorial la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes...

El presente documento constituye el Avance, que contiene (entre otros aspectos): criterios, objetivos y propuestas generales para la ordenación, los antecedentes de la situación actual, el ámbito territorial y metropolitano, así como sus afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, la participación e información pública, el modelo de ciudad, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas (preceptivo).

Posteriormente se sucederán los siguientes trámites: aprobación inicial, información pública y solicitud de informes sectoriales (incluido el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo), propuesta final del plan y aprobación definitiva.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	18/211



ALCANCE DEL PGOM

Según el artículo 63 de la LISTA:

Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal.

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.*
- b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.*
- 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.*
- d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.*
- 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. Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

- a) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.*
- 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).

3. Las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma en el suelo rústico, que deberán ser complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas. Para el suelo urbano y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, tendrán carácter de Directriz.

4. El Plan General de Ordenación Municipal es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, la ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación, en los términos de los artículos 75, 76 y 77 respecto del a ordenación urbanística general, los artículos 79 y siguientes respecto a los criterios de sostenibilidad y el artículo 86 del Reglamento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	19/211



ALCANCE DEL AVANCE

Dentro del proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Municipal cobra especial importancia (hoy acentuada por la necesaria incorporación de la perspectiva ambiental) el documento del Avance.

Según el artículo 77 de la LISTA:

“La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente”.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (GICA) establece que:

“Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general. (...)”

En consecuencia, en el caso de los Planes Generales de Ordenación Municipal, la elaboración del documento de Avance tiene carácter obligatorio. **El Avance tiene por objeto definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación y debe servir de orientación para la redacción del Plan.**

El Avance, por tanto, no es el Plan, sino el punto de partida, el documento que permite concretar y definir las grandes líneas estratégicas del Plan, que servirán de guion para las decisiones políticas y técnicas que se adopten durante la tramitación.

No obstante, la necesidad de elaborar dicho documento no es solo una exigencia urbanística sino también medioambiental. En concreto, la ley GICA establece que la Evaluación Ambiental Estratégica se debe iniciar con la solicitud por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador y del documento inicial estratégico. Además, la GICA aclara en su artículo 38.1 que:

“El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 1 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:(...)”.

Por consiguiente, el presente Avance del Plan General de Ordenación Municipal de Castilleja de la Cuesta **es el documento de planeamiento exigido en el artículo 77 de la LISTA y tiene también el carácter del Borrador al que se refiere la GICA.**

El Avance del PGOM tiene como objetivo orientar la redacción del Instrumento de Ordenación Urbanística. Su aprobación conlleva efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública, según el apartado tercero del artículo 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Este precepto regula esta figura, determinando que el Avance debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, junto con las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables. Además, será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y los restantes instrumentos, cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica, considerándose en este caso como borrador de plan para el procedimiento ambiental correspondiente.

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley 7/2021, el Avance se considera un "borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente." Por lo tanto, la aprobación del Avance implica el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 77 de la Ley 7/2021 y del artículo 101 del Decreto 550/2022 de 29



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PÁG 20

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	20/211



de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	21/211



A.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

En este capítulo, abordaremos la descripción integral del municipio de Gelves y sus asentamientos poblacionales desde una perspectiva general. Comenzaremos con un análisis del enclave geográfico, destacando su posición espacial en la provincia de Sevilla y dentro de la corona metropolitana de Sevilla. A continuación, se examinará el sistema urbano, haciendo un breve análisis de su evolución urbanística, así como examinando las diferentes áreas homogéneas. Los aspectos demográficos proporcionarán datos precisos sobre población, densidad y distribución demográfica, y analizaremos las principales actividades económicas en el municipio, así como elaboraremos un estudio sobre el parque de viviendas.

La breve descripción ambiental resaltaré elementos ecológicos y de conservación, mientras que 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.



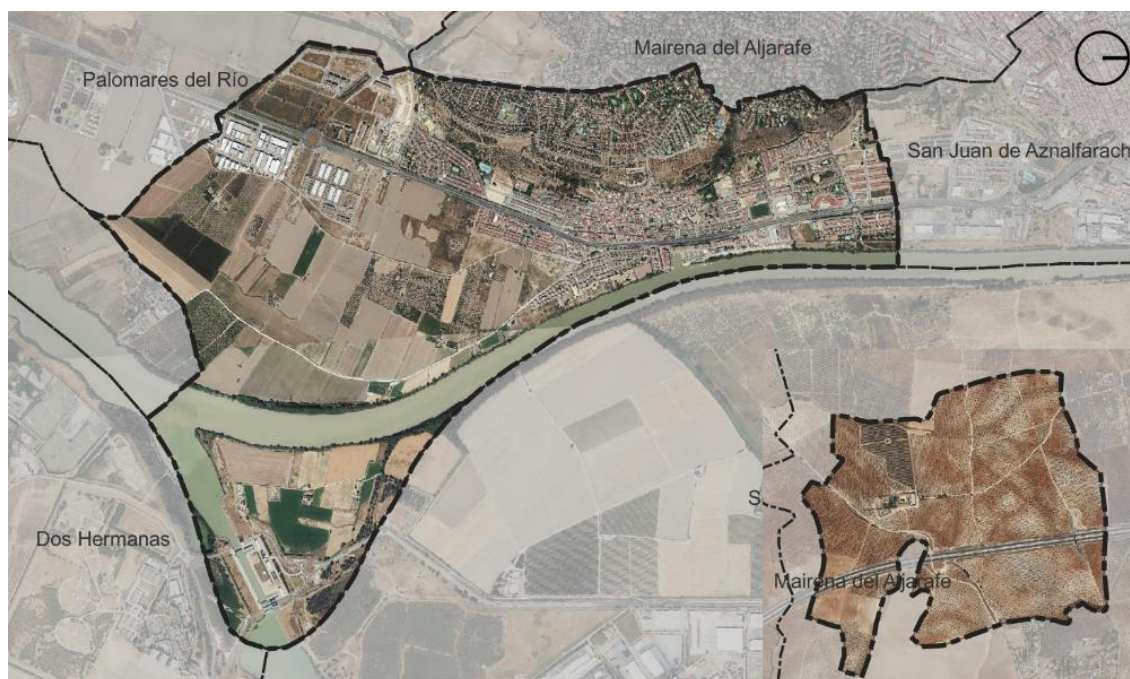
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	22/211



A.3.1. ENCLAVE GEOGRÁFICO

El término municipal de Gelves, municipio de la provincia de Sevilla, está situado en el valle del Guadalquivir, sobre la margen derecha de su curso bajo. Se ubica en la comarca aljarafeña, sobre terrenos de aluvión depositados por el río, emplazado en una especie de anfiteatro en la **cornisa del Aljarafe**.

Limita al norte con el término de San Juan de Aznalfarache, al sur con Dos Hermanas, al Este con Sevilla y Dos Hermanas, y al Oeste con Mairena del Aljarafe y Palomares del Río. Cuenta con una extensión de tan solo 8,29 Km² según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), una proporción pequeña respecto a otros municipios sevillanos. El núcleo urbano está situado a 8,2 kilómetros de la capital de la provincia, Sevilla.



Situación del municipio de Gelves en su entorno más cercano. Esquema de elaboración propia.

Desde un marco territorial, el término municipal se enmarca en la **corona metropolitana de Sevilla capital, en la Aglomeración urbana**, englobándose en el sector **Aljarafe Centro**, conurbanización de casi 100.000 habitantes, al sur de la autovía de Huelva. La ubicación estratégica de Gelves dentro de la corona de la Aglomeración Urbana de Sevilla, sumada a su fácil comunicación con la capital a través de la A-8058 de Coria del Río, posiciona al municipio de manera muy favorable para el fomento de nuevas perspectivas urbanísticas. Esto lo convierte en un foco atractivo para nuevos desarrollos y la implantación de actividades económicas.

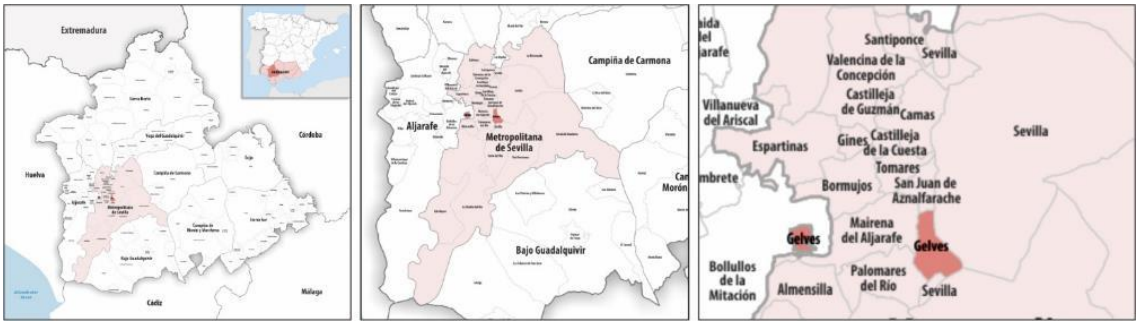
Gelves se sitúa además en el punto de salida de la Aglomeración Urbana de Sevilla hacia las poblaciones de las marismas sevillanas de Coria del Río y la Puebla del Río por la A-8058. Dicha autovía divide el suelo urbano en dos mitades prácticamente aisladas, quedando en la margen derecha el núcleo tradicional y la cornisa del Aljarafe, y, por otro, la zona de expansión del núcleo urbano que se va consolidando a lo largo de la autovía.

La zona del término situada más al sur, es un territorio inundable de uso exclusivamente agrícola, que presenta un entorno de pequeñas fincas diseminadas y fundamentalmente cultivos herbáceos. Al otro lado del Guadalquivir se completa el territorio municipal con terrenos de la Isla del Betón en la zona de influencia del Puerto de Sevilla donde se sitúa la esclusa del puerto.

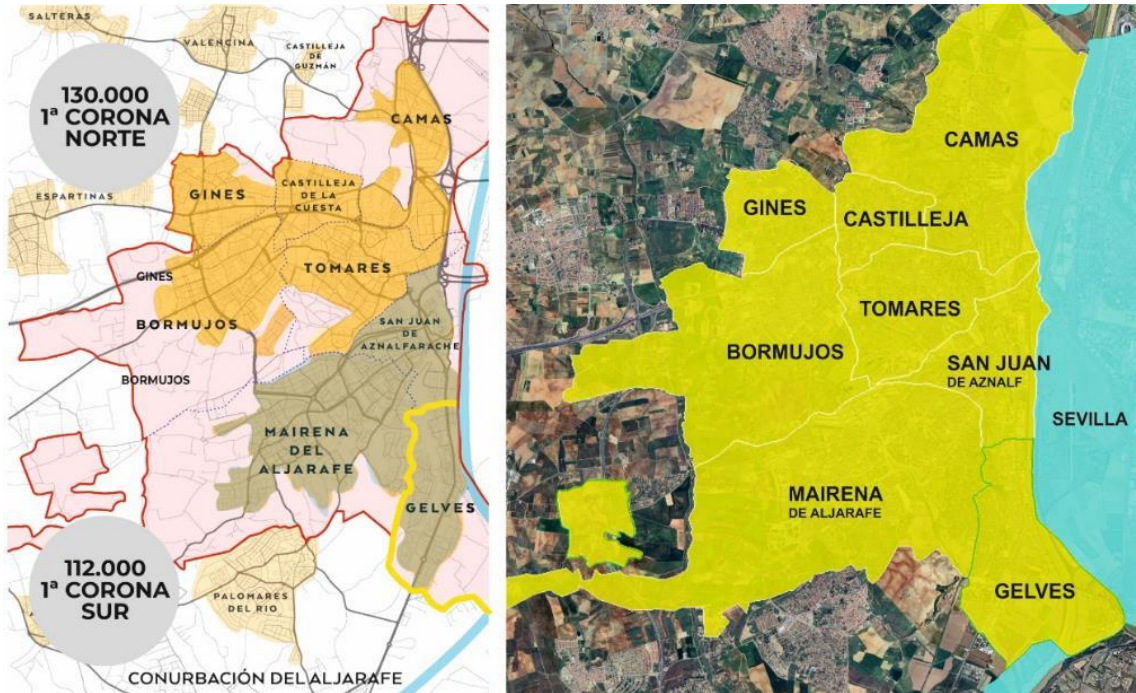


Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	23/211





Situación del municipio. Elaboración propia.



Esquema conurbación del aljarafe. Esquema de elaboración propia

El término municipal se configura de forma discontinua, contando con un enclave segregado del resto del término municipal denominado como “Hacienda de Torrequemada”, a 3,5 kilómetros al oeste del núcleo de población, situado en el interior de la meseta del Aljarafe, en el interior del término de Bollullos de la Mitación. La mayor extensión del municipio, por el contrario, se localiza entre el cauce del Guadalquivir y la cornisa del Aljarafe, ambos lados de la carretera A-8058, travesía principal de la localidad y eje longitudinal de conexión con el resto del Aljarafe y con Sevilla

Por otro lado, se identifica la Isla del Betón como un elemento geográfico singular en el término municipal, ubicado en la margen izquierda del río Guadalquivir, frente al núcleo urbano de la localidad. Se trata de una isla fluvial de origen artificial, conformada por depósitos sedimentarios y materiales de construcción acumulados a lo largo del tiempo, lo que le ha valido su peculiar denominación.

Este enclave, de aspecto industrial y función vinculada al sector portuario y logístico, ha sido históricamente un punto de apoyo para actividades relacionadas con la navegación, la carga y descarga de mercancías. Su estratégica ubicación en la ribera del Guadalquivir le otorga una conexión directa con el puerto de Sevilla y con las rutas fluviales que comunican el interior de Andalucía con el litoral.

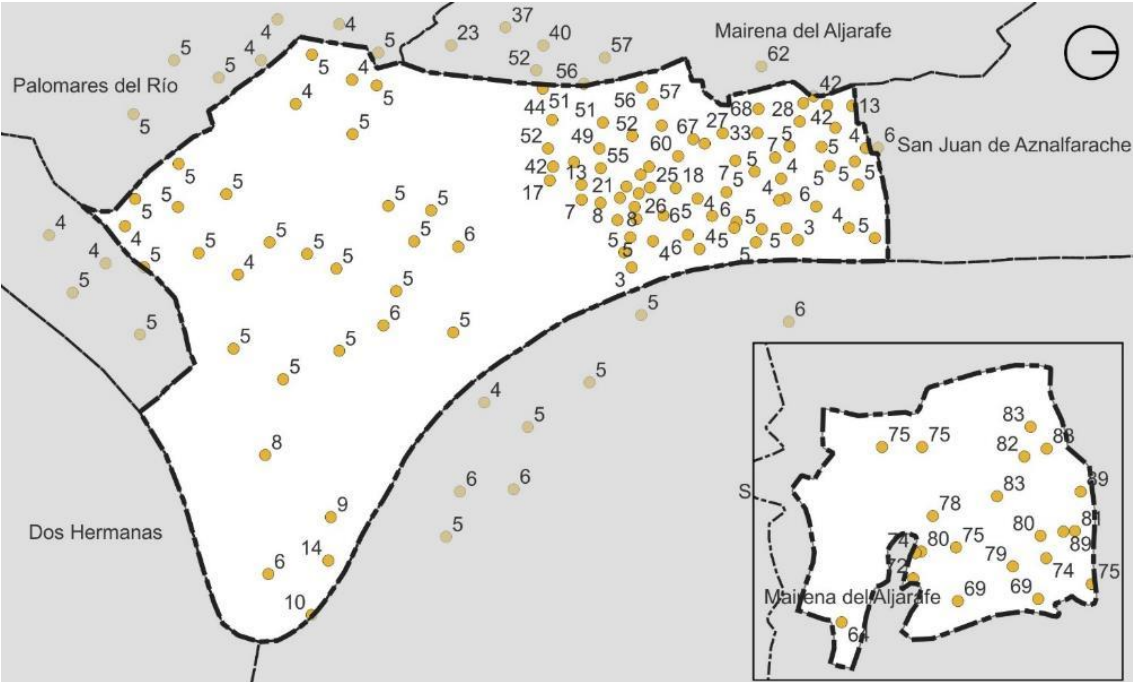
Presenta una altitud media sobre el nivel del mar de 26 m. y su estructura urbana es bastante lineal, en dirección N-S, con un apreciable ensanchamiento al sur del municipio y donde destacan tres elementos



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	24/211



lineales clave, que organizan el territorio y el núcleo urbano; **la Cornisa del Aljarafe, la carretera A-8058 y el curso del Río Guadalquivir.**



Esquema topográfico en base a Mapa topográfico ráster de Andalucía 1:10.000 (2013)- Elaboración propia

Además de la discontinuidad física del término municipal en relación con el sector de Torrequemada, la estructura territorial del municipio se caracteriza por la diferenciación de diversas unidades espaciales con especificidades morfológicas y funcionales.

En el límite occidental del núcleo urbano, y con una altimetría superior al resto del ámbito municipal, se desarrolla un frente colindante con Mairena del Aljarafe, configurado por distintos desarrollos residenciales en forma de urbanizaciones, así como por suelos de titularidad municipal que comprenden el recientemente catalogado Monte Público. Este ámbito, además de su función residencial, adquiere un carácter de interés ambiental y paisajístico.

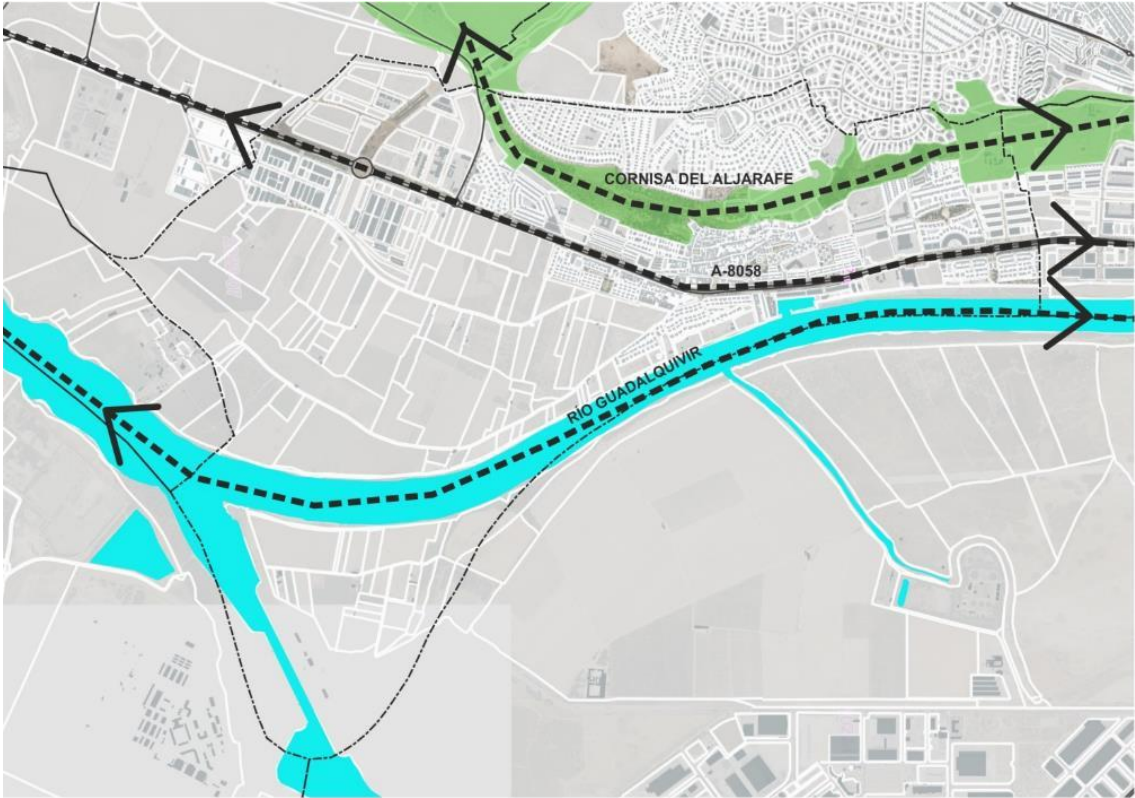
Como elemento estructurante y fragmentador del territorio, la cornisa del Aljarafe se presenta como una barrera natural que introduce una discontinuidad en la configuración del espacio municipal. A partir de este hito geomorfológico, en una cota inferior, se distribuye el casco histórico, cuyo desarrollo urbano se ha producido en pendiente descendente hasta alcanzar la zona más baja del término municipal. En este recorrido, la trama urbana se ve atravesada por la carretera convencional A-805, configurándose como un eje viario de relevancia en la articulación del territorio.

El descenso topográfico culmina en la Vega de Gelves, un espacio de transición que se encuentra delimitado por la presencia del río, consolidándose como una interfaz natural y paisajística del municipio. Más allá de esta frontera fluvial, en la margen opuesta, se localiza la Isla del Betón, constituyendo un enclave territorial con características singulares dentro de la estructura hidrográfica del entorno.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	25/211





Estructura urbana. Elementos predominantes en el municipio de Gelves. Esquema de elaboración propia.



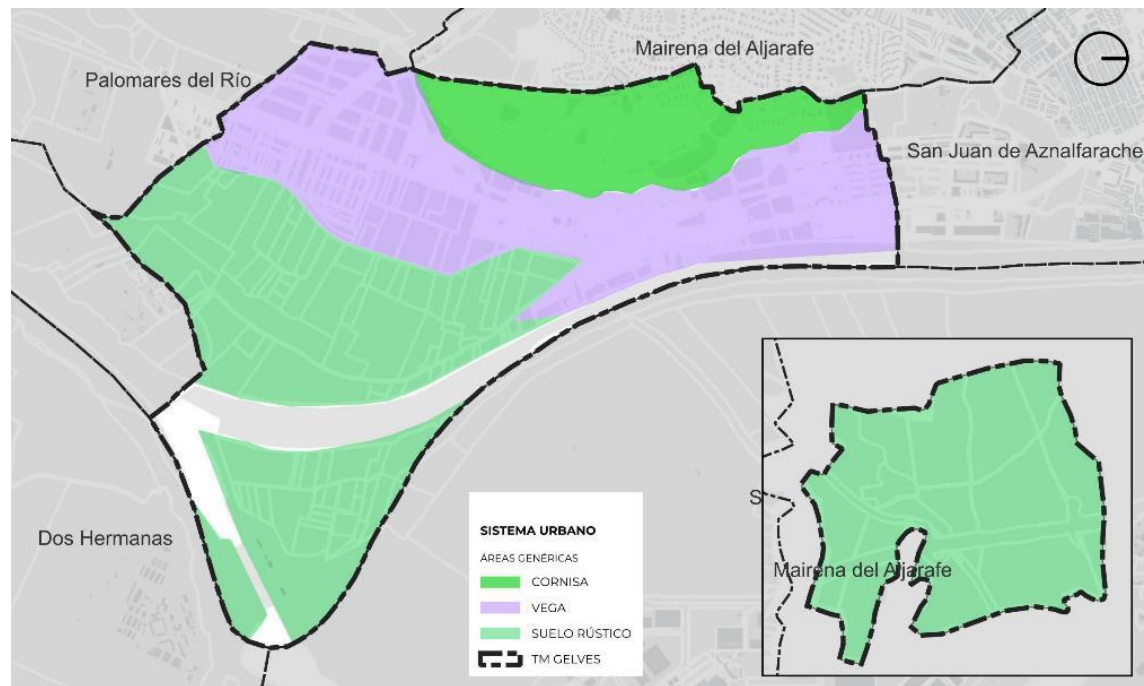
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	26/211



A.3.2. SISTEMA URBANO

El sistema urbano hace referencia al paisaje urbano y a la estructura urbana, que conjuntamente conforman las características propias de éste.

El territorio de Gelves se estructura en tres grandes áreas genéricas que responden básicamente a las características topográficas y morfológicas del territorio municipal, y al modelo de asignación de usos globales en el territorio.



Sistema urbano de Gelves. Esquema de elaboración propia.

Tan solo dos de ellas responden a un sistema urbano las cuales presentan un marcado predominio del uso residencial, configurándose como el principal destino del suelo urbano consolidado. La mayor parte del tejido urbano se encuentra colmatado, si bien persisten bolsas de suelo vacante, especialmente en el sector sur del término municipal. Estas áreas corresponden, en su mayoría, a sectores con ordenación urbanística conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente que no han culminado su ejecución, representando oportunidades estratégicas para la expansión del tejido residencial en coherencia con la planificación urbanística.

- **Los Suelos de la cornisa.** Se trata de la zona delimitada por el escarpe de la cornisa, al este, y el límite del término municipal con Mairena, al oeste. En esta área la trama urbana responde a urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas compatibilizando con el área delimitada por el Monte público.
- **Los suelos de La Vega.** Se trata de la zona de mayor extensión, situada entre el escarpe de la cornisa y el Río Guadalquivir. En ella se encuentran los suelos urbanos del Casco Histórico y sus crecimientos más inmediatos, así como el desarrollo hacia el Sur del mismo, a través de los sectores ubicados entre la cornisa y la carretera convencional de Coria A-8058. Se trata de una gran extensión de suelo urbano, de uso mayoritariamente residencial, que se ha desarrollado a lo largo de este eje viario.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	27/211





Grado de edificación con solares edificadas y sin edificar. Fuente: Plan residencial de vivienda y suelo (PMVS) de Gelves.

El resto del territorio se configura con características de suelo rústico, donde a grandes rasgos se localizan dos grandes áreas de suelo rústico. Por un lado, el correspondiente a la Hacienda de Torrequemada que se vería atravesado por la SE-40. El resto del suelo rústico se presenta en los frentes del río Guadalquivir. Estos suelos tienen un alto valor productivo y están ocupados, en su mayoría, por explotaciones agrícolas vinculadas al regadío, así como por algunas instalaciones agroindustriales de carácter disperso en conjunto con las instalaciones portuarias de la Isla del betón en la margen oriental del río. Su ordenación debe compatibilizar el mantenimiento de la actividad agrícola con la preservación del paisaje y la gestión del riesgo de inundaciones asociado a la proximidad del cauce fluvial.

Según fuentes municipales, el suelo del término municipal se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie (Ha.)*	Porcentaje
Zona cultivada	436	53%
Zona de Montes	36	4%
Zona Industrial	27	3%
Zona Residencial	258	31%
Río Guadalquivir	72	9%
	829	

(*) Superficies aproximadas



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 28

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	28/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	29/211



A.3.2.1. Evolución histórica.

El casco original de Gelves se encuentra en la ladera de la cornisa, expandiéndose hacia la vega. La parte más elevada alberga edificaciones más dispersas, con la Iglesia como punto de referencia en el extremo oeste. El resto del casco está formado por manzanas más grandes, limitadas por calles paralelas a las curvas de nivel, perdiendo compacidad hacia la carretera de Sevilla a La Puebla del Río.



Vistas de Gelves de 1961. Fuente: Ayuntamiento

El crecimiento del casco incluyó la Barriada de Nuestra Señora de Gracia y la Barriada de Andalucía, conectándose al casco existente. En los años 70, se inicia una dinámica urbanística que provoca la pérdida de identidad del núcleo original. Surgen urbanizaciones como Simón Verde, Loma Verde y Coto Verde, en la parte alta de la cornisa, orientadas hacia Mairena. Estas iniciativas carecían de planeamiento, generando un crecimiento desordenado.

El casco también experimenta crecimiento hacia el sur, a lo largo de la carretera de La Puebla y la Avenida de Coria del Río, y hacia el norte en la zona del Pandero, desconectada del resto del casco. A pesar de los



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	30/211



objetivos del planeamiento en 1988 de enlazar el núcleo urbano con el tejido residencial consolidado en los altos del Aljarafe, la desconexión entre las áreas arriba y abajo de la cornisa se hace evidente.

Históricamente por el término municipal han discurrido los distintos trazados del eje de comunicación Sevilla a Coria del Río que vertebraba la conexión rodada entre el norte y el sur del municipio, primero en su travesía de la antigua carretera SE-660 y después, sin variar el trazado, con la Autovía A-8058.

El origen histórico de la comunicación vial entre Gelves y Sevilla es el antiguo camino de Triana a la Puebla del Río y posterior tranvía de Sevilla a La Puebla del Río (1929). La autovía nace a raíz de la supresión del servicio ferroviario en 1965.



Tranvía Sevilla a La Puebla del Río. Apeadero de Gelves 1965

En las dos últimas décadas del siglo XX se produce una extensión mayor y mas sistemática del núcleo , como consecuencia del desarrollo de las anteriores NNSS , y de las demandas de suelo residencial en el entorno próximo de la ciudad de Sevilla, con distintas tipologías residenciales que mezclan bloques plurifamiliares y sobre todo tipologías de vivienda unifamiliar adosada o en hileras, que van ocupando casi en su totalidad el espacio disponible de la Vega de Gelves entre el Escarpe de la Cornisa, y la Ribera del Guadalquivir, en el entorno más próximo del Núcleo Urbano Originario. Estos desarrollos residenciales, van ocupando suelos a ambos lados, y a lo largo del eje viario de la carretera de Coria , que es el elementó de circulación interna y a su vez el nexo de conexión con Sevilla . En esta época se desarrolla otro elemento singular de Gelves como es su Puerto Deportivo.

También en esa época se produce la colmatación con suelo residencial de tipología de vivienda unifamiliar en Ciudad Jardín, de la parte de la meseta superior del Aljarafe, perteneciente al término de Gelves, como prolongación natural hasta el límite del escarpe de la Urbanización Simón Verde, en el término de Mairena. Este desarrollo urbano, por su posición topográfica diferenciada, queda funcionalmente independiente y diferenciado del resto del núcleo urbano.

Mas al sur se construye como un polígono Industrial autónomo y separado de las zonas residenciales el Parque Industrial Guadalquivir, apoyado también en el eje de la carretera de Coria, y colindante con el termino vecino de Coria del Río. A este sector se agrega en continuidad y como ampliación un segundo sector industrial y terciario, el sector ST-3 CITEC, que se desarrolla en los primeros años de vigencia del PGOU. Ambos se desarrollan en una longitud próxima a 900 m con una profundidad media de 250 m desde la carretera de Coria, hacia la Vega.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	31/211



El crecimiento de Gelves ha ocupado la mayoría de los espacios de crecimiento previstos en las Normas Subsidiarias del 94, cumpliendo en gran medida sus previsiones. Sin embargo, persisten problemas históricos del urbanismo municipal, especialmente el fraccionamiento de las áreas urbanas en la cornisa y la vega.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	32/211



A.3.2.2. Estructura urbana

El espacio del Núcleo Urbano se formaliza así como una franja continua urbanizada entre la Cornisa y el Río, de aproximadamente 2,7 Km de longitud y 450 m de anchura media ,que alcanza desde el limite Norte del Termino en conurbación con las zonas de extensión de San Juan de Aznalfarache y llega hasta el final de la elevación de la cornisa, en el cruce donde conecta a la Carretera de Coria la SE-657 a Palomares del Río.

Como elementos diferenciados y con las características expuestas , se formalizan las otras dos partes del conjunto urbano : la zona residencial de la meseta superior del Aljarafe, y el sector industrial y terciario al sur de la carretera de Coria.

El PGOU de 2006 completa la unión y continuidad de la estructura urbana del conjunto , desarrollando cuatro nuevos sectores de uso residencial , los sectores S-1 y S-2 situados al oeste de la carretera de Coria que completan el suelo disponible hasta el límite de termino y generan importantes piezas de SG Viario y de Espacios libres, para posibilitar una mayor conexión con el sector de Simón Verde y el Parque de la Cornisa; y los sectores S-4 y S-5 que completan la estructura del núcleo, desarrollando suelos residenciales en la margen este de la carretera de Coria, hacia el sur hasta el límite de los sectores Terciario y Industrial, con la misma profundidad que estos que se limita y materializa con un SG de Espacios Libres lineal desarrollado sobre la traza de la Colada de san Francisco , que sirve de limite físico definido respecto al Suelo Rustico de la Vega.

El PGOU define pues con mucha nitidez una Estructura Urbana finalista o terminada del municipio. El resto de suelos del termino tienen unas características y afecciones claras para su mantenimiento como Suelo Rustico, (Torrequemada, Vega de Gelves, Isla del Beton), y no siendo en principio razonable que esta Estructura deba sufrir modificación en cuanto a su posible ampliación o extensión. Máxime cuando en los 4 sectores residenciales previstos en el PGOU, existe todavía una importante reserva de suelo residencial disponible, con capacidad de incremento de viviendas para el crecimiento poblacional a medio largo plazo.

La estructura urbana descrita se articula muy claramente sobre un único eje viario que la recorre por el medio en toda su dimensión de norte a sur, que es el eje de la carretera de Coria A-8058, sobre el que se han ido desarrollando a lo largo del tiempo las distintas piezas urbanas. Pero este eje viario , realmente no es un elemento de la red viaria urbana, sino un importante eje viario de carácter territorial metropolitano , que sirve de acceso rodado a Sevilla a una gran cantidad de población metropolitana que reside en las poblaciones situadas al sur: Coria del Río , Puebla del Río , Palomares del Río y Almensilla, con un volumen de trafico de paso sobre Gelves muy intenso , y que crea graves problemas en Gelves, al menos hasta que se construya la alternativa de paso del rio con el puente del Guadalquivir de la SE-40.

La autovía de Coria , en muchos caso supone una gran barrera , para la comunicación de las zonas residenciales a ambos lados de la misma , la de la margen del rio y la de la margen de la cornisa, y genera además otros problemas de tipo ambiental, ruido , emisiones de contaminación, impacto paisajístico, etc. Funciona como una travesía urbana, incómoda para la población, de alguna forma inevitable por cuanto resulta imposible construir la clásica variante que rodee el núcleo urbano afectado.

Muchas de las calles del núcleo urbano tienen trazados de disposición perpendicular a esta Travesía, pero no tienen salida directa la misma , para evitar la contaminación y retención del trafico principal, y conectan a vías de servicio laterales, con vallados de segregación entre ambas, y con cruces a nivel semaforizados, para la circulación urbana rodada y peatonal, muy limitados en todo el recorrido a solo algunos puntos,(dos en los extremos del Centro Histórico , Avda., Matías Vela , y Calle Agustín Chaves González, y en las rotondas extremas situadas al norte y sur de las zonas residenciales). El resto dela red viaria interna tiene un carácter y función meramente local, sin existir distribuidores urbanos alternativos, que posibiliten desplazamientos internos entre barrios, de norte a sur sin necesidad de usar la Travesía, dependiendo la mayor parte de los movimientos de la Travesía . En la margen este del rio, el viario suele tener una disposición perpendicular desde la Travesía al Río y son pocas las conexiones transversales.

Por el nivel de consolidación urbana existente, resulta imposible generar suelo para viario alternativo con función de Sistema General de la población distinto del suelo que ocupa la actual Travesía. Al no existir tampoco posibilidad real de construcción de variante, la solución mas coherente e idónea para resolver los problemas que genera la Travesía, podría ser su soterramiento en un importante tramo del cruce de la población, posibilitando una mayor funcionalidad del viario urbano , además de resolver los problemas ambientales generados , con la oportunidad de obtener además una gran liberación de espacio superior en el centro del Pueblo , que puede generar espacio público para realizar una regeneración urbana en profundidad del centro urbano. La dificultad de esta alternativa radicaría sin duda en su elevado coste económico y la dificultad de que otras administraciones distintas al Ayuntamiento financiaran esta obra, y



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PÁG 33

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	33/211



también la dificultad de su ejecución , sin que existiera una alternativa clara de desvío del tráfico metropolitano para poder ejecutar estas obras.Otra alternativa sería la reestructuración y rediseño de la travesía con una doble función como viario urbano , que articule las conexiones viarias internas de la población, y como viario que soporte el tráfico externo de paso hacia Sevilla, una vez que la intensidad del mismo se reduzca tras la construcción del nuevo puente de cruce de la SE-40, posibilitando la viabilidad de esta doble funcionalidad.

Dentro de la Estructura Urbana también hay que destacar la función e importancia en la conformación del paisaje urbano de los espacios libres de la Cornisa de Gelves, tanto los suelos rústicos del escarpe, más deteriorados por el abandono de cultivos y las excesivas pendientes, (que deberán ser objeto de propuestas y medidas para su regeneración y mantenimiento), como el Parque de la Cornisa que ocupa el frente superior de la meseta y que sirve de límite de la urbanización Simón Verde además de como espacio libre urbanizado y usable en una posición privilegiada.

También hay que destacar la potencialidad como recurso de espacios libres de importancia ambiental y paisajística en la estructura urbana, los suelos de la ribera del Guadalquivir, algunos incluidos en la delimitación del suelo urbano , otros como suelos protegidos en suelo rustico, pero todos ellos limitados en su uso urbano y edificatorio , por la protección de Costas, y que en posición límite con el espacio abierto del río , ofrecen oportunidad de áreas de esparcimiento y de uso como espacios libres, dependiendo de su titularidad pública o privada.

El resto de Parques Urbanos, tiene un tamaño y función más limitada a sus barrios próximos, con la existencia de dos Parques Municipales, (El Pandero y Los Manantiales), situados al pie de la cornisa en las zonas traseras de los Ensanches próximos al Casco Histórico, en posiciones no centrales de escasa accesibilidad, y que no se recogen como SG de Espacios Libres en el PGOU vigente.

Las otras dotaciones que tienen incidencia en la configuración de la estructura Urbana, son los Sistemas Generales de Equipamiento. En el caso de Gelves, los Sistemas Generales de Equipamiento que por su dimensión y función tiene más importancia son los Educativos y Deportivos. Existen dos centros de Primaria y un Instituto, todos ellos en posiciones de manzanas aisladas, y en posiciones no muy significativas, con respecto a la Red Vía Principal, dos en la zona de Ensanche Norte y el nuevo centro de Primaria en la zona sur en uno de los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable. El equipamiento deportivo se concentra también mayoritariamente en el Ensanche Norte, (polideportivo y piscina, y campo de fútbol, más pabellón cubierto), y otras parcelas más pequeñas de piscina y pistas polideportivas en el Ensanche sur. Y el equipamiento social SIPS se distribuye en piezas más pequeñas de forma repartida entre los ensanches y el Centro, (Ayuntamiento y Teatro). En el Sector de Simón Verde, no hay dotaciones de sistema general siendo la mayoría de las dotaciones de uso privado.

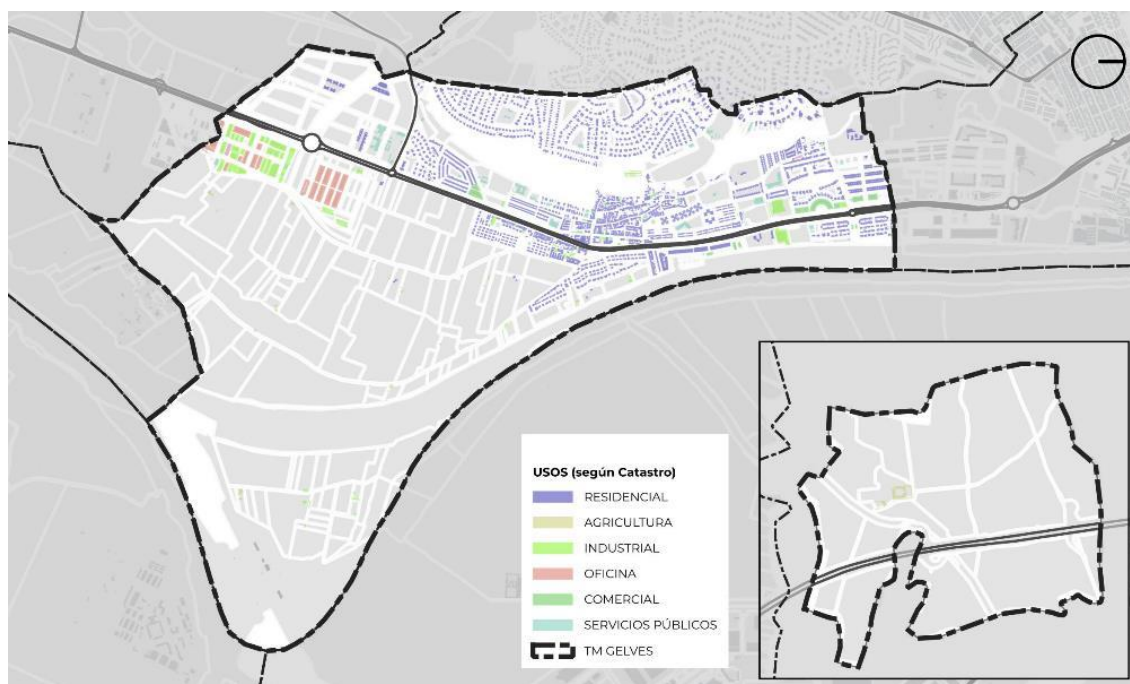


Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	34/211



Áreas homogéneas

Según el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Gelves, el desarrollo urbanístico ha generado zonas con usos predominantemente residenciales, industriales y dotacionales. Estas áreas se distinguen por su morfología urbana específica, adaptada a las necesidades funcionales y estéticas de cada uso.



Usos en base a fuente catastral. Esquema de elaboración propia.

ZONAS. PARÁMETROS GLOBALES

El PGOU de Gelves establece una zonificación detallada que define las distintas áreas homogéneas en función de los usos del suelo y la morfología urbana. Esta planificación busca garantizar un desarrollo ordenado y sostenible del municipio, asegurando la compatibilidad entre los diferentes usos y la coherencia en la estructura urbana.

El uso residencial es el predominante en el término municipal distinguiéndose cinco zonas:

- ZONA 1. CASCO HISTÓRICO
- ZONA 2. SUBURBANA
- ZONA 3. ENSANCHE
- ZONA 4. CIUDAD JARDÍN
- ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T6

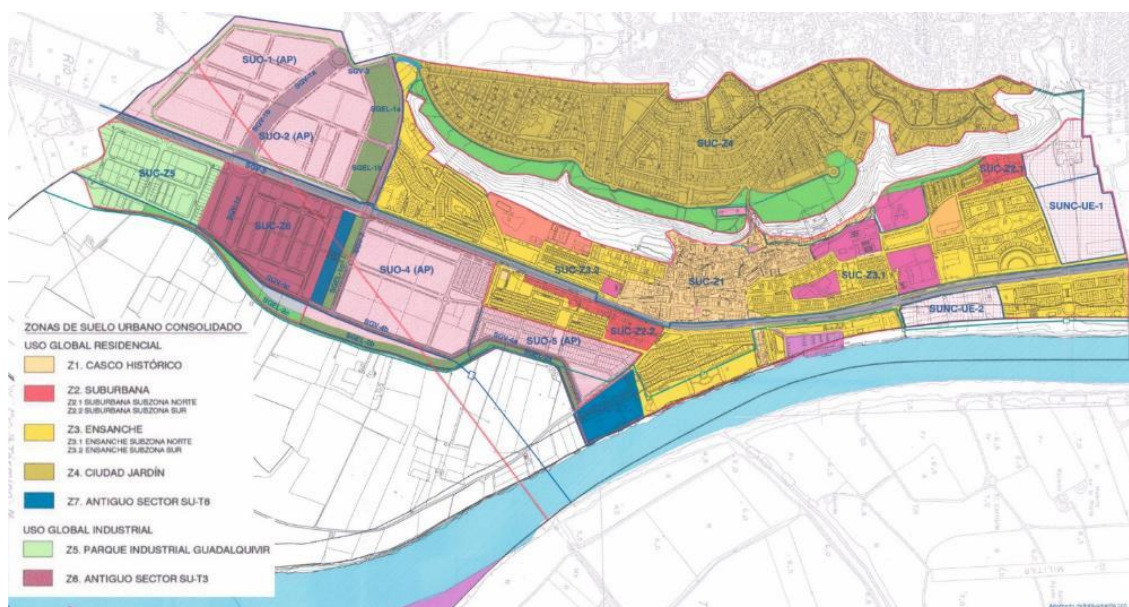
Frente a otras zonas destinadas a usos vinculados con la actividad económicas como son:

- ZONA 5. PARQUE INDUSTRIAL GUADALQUIVIR.
- ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T3.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	35/211





Zonas de Suelo Urbano. Fuente: Adaptación LOUA- PGOU Gelves- Plano AP-2- Estructura General

ÁREA DE SUELO RESIDENCIAL

ZONA 1. CASCO HISTÓRICO.

Se corresponde con la primitiva implantación del núcleo urbano original, donde la tipología residencial se desarrolla mediante la vivienda unifamiliar, y plurifamiliar en algunos casos, pero siempre entre medianeras, alineada a vial y con patios traseros, agrupadas en manzanas cerradas que se van adaptando en la zona alta del pueblo a la topografía de la cornisa. El viario es irregular, y los espacios libres se reducen prácticamente a las plazas de Joselito el Gallo, plaza del Pilar y plaza del Duque de Alba.

Superficie de suelo:	14,09 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	174.500,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	836 viv.
Edificabilidad global estimada	1,24 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	59,33 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Casco Histórico

ZONA 2. SUBURBANA.

Se corresponde con barriadas no reguladas por planeamiento o normas urbanísticas algunas. Responde a tipologías de edificación entre medianeras con fachadas alineadas a vial y espacio libre trasero para ventilación y servicio. Se establecen dos subzonas:

SUBZONA NORTE (Z2.1)	
Superficie de suelo:	1,45 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	20.900,00 m ²



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	36/211



Número máximo de viviendas estimado:	120 viv.
Edificabilidad global estimada	1,44 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	82,75 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Suburbana

SUBZONA NORTE (Z2.1)	
Superficie de suelo:	2,84 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	40.900,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	240 viv.
Edificabilidad global estimada	1,44 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	84,51 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Suburbana

ZONA 3. ENSANCHE.

Se corresponde con las zonas de crecimiento en torno al núcleo histórico de Gelves al amparo de la regulación de la Normas Subsidiarias de 1988 y 1994. Mezcla las tipologías de viviendas unifamiliares con algunos bloques plurifamiliares aislados en la zona norte y parcelas destinadas al uso terciario. Se establecen dos subzonas:

SUBZONA NORTE (Z3.1)	
Superficie de suelo:	44,89 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	230.800,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	1.602 viv.
Edificabilidad global estimada	0,51 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	35,69 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Bloque Aislado, Vivienda Unifamiliar, Agrupación unifamiliar y Centros y Servicios Terciarios.

SUBZONA NORTE (Z3.2)	
Superficie de suelo:	36,65 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	190.200,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	1.187 viv.
Edificabilidad global estimada	0,52 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	32,39 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Bloque Aislado, Vivienda Unifamiliar, Agrupación unifamiliar y Centros y Servicios Terciarios.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	37/211



ZONA 4. CIUDAD JARDÍN

Se corresponde con una zona dominada fundamentalmente por la tipología de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas en parcelas de gran tamaño, con algunas actuaciones de viviendas adosadas y parcelas de usos terciarios. Presenta unas características muy similares a la ciudad jardín tradicional

Superficie de suelo:	72,49 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	368.800,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	765 viv.
Edificabilidad global estimada	0,51 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	10,55 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Vivienda unifamiliar y Agrupación Unifamiliar

ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T6

Se corresponde con una zona dominada fundamentalmente por la tipología de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas en parcelas de gran tamaño, con algunas actuaciones de viviendas adosadas y parcelas de usos terciarios. Presenta unas características muy similares a la ciudad jardín tradicional

Superficie de suelo:	3,34 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	12.551,00 m ²
Número máximo de viviendas estimado:	60 viv
Edificabilidad global estimada	0,38 m ² t/m ² s
Densidad global estimada:	17,93 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Las reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación

ÁREA DE SUELO DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Con respecto al uso industrial en el término municipal podemos diferenciar dos zonas:

ZONA 5. PAQUE INDUSTRIAL GUADALQUIVIR

Se corresponde con el parque industrial desarrollado al amparo de las normas subsidiarias de 1994, como sector 10.

Superficie de suelo:	11,34 Ha
Uso Global:	Industrial
Techo máximo estimado:	78.000,00 m ²
Edificabilidad global estimada	0,69 m ² t/m ² s
Ordenanzas de aplicación:	Industrial



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	38/211





Vista aéreo polígono industrial Guadalquivir al sur del T.M. Fuente Google Earth

A esta zona con una actividad industrial se le une el ámbito que acoge el actual Polígono tecnológico CITEC identificado en el Plan general como **ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T3**, que se corresponde con la delimitación del sector SU-T3 del plan general, antiguo sector 12 de las NN. SS. de 1994, al que se le ha añadido una parcela terciaria que queda delimitada al oeste por la autovía Sevilla – Coria del Río y por el resto de sus linderos por el mencionado sector.

ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T3,

Superficie de suelo:	15,81 Ha
Uso Global:	Industrial
Techo máximo estimado:	108.640,00 m ²
Edificabilidad global estimada	0,69 m ² t/m ² s
Ordenanzas de aplicación:	Las reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación y Centros y Servicios Terciarios.

Asimismo, se identifican tres núcleos principales de implantación de actividades terciarias en el municipio:

- **Casco Urbano:** La estructura comercial se distribuye a lo largo del núcleo urbano, integrada de forma compatible con el uso residencial. En esta área predominan pequeños comercios dedicados a sectores como alimentación, productos farmacéuticos, cosmética, peluquería, droguería, pintura, moda, equipamiento del hogar, muebles y electrodomésticos, entre otros.
- **Eje Sevilla-Coria:** A lo largo de esta vía principal se concentra un elevado número de establecimientos comerciales que aprovechan la visibilidad y accesibilidad de la carretera, especialmente en el acceso al municipio desde San Juan de Aznalfarache.
- **Puerto Gelves:** Este enclave se especializa casi exclusivamente en actividades náuticas, consolidándose como el único foco terciario con una proyección claramente metropolitana. Además de su función portuaria, cuenta con una destacada actividad turística vinculada a los servicios que ofrece.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	39/211



CONCLUSIONES SOBRE EL SISTEMA URBANO

El espacio del Núcleo Urbano de Gelves se formaliza como una franja urbanizada continua entre la Cornisa y el Río, de aproximadamente 2,7 Km de longitud y 450 m de anchura media, que alcanza desde el límite Norte del Termino en conurbación con las zonas de extensión de San Juan de Aznalfarache y llega hasta el final de la elevación de la cornisa, y el valle del Arroyo Porzuna.

Como **elementos diferenciados** se formalizan las otras dos partes del conjunto urbano: **la zona residencial de la meseta superior del Aljarafe, (que forma parte de Simón Verde)**, , que esta segregada y desconectada del resto del núcleo urbano y del Centro histórico , por el escarpe de la cornisa , y las limitaciones de su difícil conexión viaria; **y el sector industrial y terciario al sur de la carretera de Coria.**

El PGOU define con mucha nitidez una Estructura Urbana finalista o terminada del municipio, completando con nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, la continuidad de la estructura urbana desarrollada sobre el eje de la carretera de Coria, , desarrollando los suelos vacantes entre los ensanches situados al sur del núcleo residencial y los sectores Industrial y Terciario Guadalquivir.

El resto de suelos del término tienen unas características y afecciones claras para su mantenimiento como Suelo Rustico, (Torrequemada, Vega de Gelves, Isla del Betón), no siendo en principio razonable que esta Estructura deba sufrir modificación en cuanto a su posible ampliación o extensión.

La estructura urbana descrita se articula muy claramente sobre un único eje viario que la recorre por el medio en toda su dimensión de norte a sur, que es el eje de la carretera de Coria A-8058. Pero este eje viario, realmente no es un elemento de la red viaria urbana, sino un importante eje viario de carácter territorial metropolitano con un volumen de tráfico de paso sobre Gelves muy intenso, y que crea graves problemas en Gelves, al menos hasta que se construya la alternativa de paso del río con el puente del Guadalquivir de la SE-40.

La autovía de Coria, en muchos caso supone una gran barrera, para la comunicación de las zonas residenciales a ambos lados de la misma, la de la margen del río y la de la margen de la cornisa, y genera además otros problemas de tipo ambiental, ruido, emisiones de contaminación, impacto paisajístico, etc

La red viaria urbana de Gelves tiene un carácter y función mayoritariamente local, sin existir distribuidores urbanos alternativos, que posibiliten desplazamientos internos entre barrios, de norte a sur sin necesidad de usar la Travesía, dependiendo la mayor parte de los movimientos de la Travesía. También están muy limitados los movimientos de cruce a un lado y otro de la travesía.

Por el nivel de consolidación urbana existente, resulta imposible generar nuevo suelo para viario alternativo con función de Sistema General de la población distinto del suelo que ocupa la actual Travesía. La opción para mejorar la articulación viaria interna de Gelves pasa por la reducción del tráfico de paso metropolitano tras la construcción del Puente de la SE-40 y la posible transformación de la travesía como eje viario urbano principal de la ciudad (soportando aun parte de trafico de paso externo), o con la posibilidad de soterramiento de la A-8058, y la remodelación urbana del espacio superior (con la dificultad de ejecución y coste elevado de la obra).

Dentro de la Estructura Urbana también hay que destacar la **función e importancia en la conformación del paisaje urbano de los espacios libres de la Cornisa de Gelves, los suelos rústicos del escarpe, como el Parque de la Cornisa.** También hay que destacar la **potencialidad como recurso de espacios libres de importancia ambiental y paisajística en la estructura urbana, los suelos de la ribera del Guadalquivir.**

El resto de Parques Urbanos, tiene un tamaño y función más limitada a sus barrios próximos, con la existencia de dos Parques Municipales, (El Panderó y Los Manantiales), en posiciones no centrales de escasa accesibilidad. **Los Sistemas Generales de Equipamiento que por su dimensión y función tiene más importancia son los Educativos y Deportivos.**

Con respecto a las Áreas Homogéneas que se pueden definir en relación con los usos globales, la densidad de viviendas y la edificabilidad global, en la Adaptación a la LOUA, se han definido con bastante nitidez y precisión las Áreas Homogéneas existentes, en función de su origen histórico, y de su proceso de crecimiento.

Existen **dos Áreas Homogéneas más antiguas, correspondientes al Centro Histórico y las zonas de Ensanche Suburbano** , caracterizadas por el uso de tipologías tradicionales de vivienda unifamiliar o plurifamiliares entre medianeras de dos plantas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	40/211



Además, se reconoce otra **Área Homogénea, fraccionada en dos zonas, Norte y Sur, correspondiente a los ensanches** producidos en los últimos 30 años, que generan tipologías variadas, vivienda unifamiliar en hilera, y viviendas adosadas.

Y por último existe un **Área Homogénea Residencial claramente diferenciada en Simón Verde** basada en la tipología de vivienda unifamiliar aislada, tipo ciudad Jardín.

Además hay que diferenciar **dos Áreas Homogéneas de Uso Industrial y de Uso Terciario**, situadas en el extremo sur del término sobre el eje de la carretera de Coria. El resto de zonas industriales o terciarias se integra dentro de otras áreas de uso mayoritario Residencial. ,



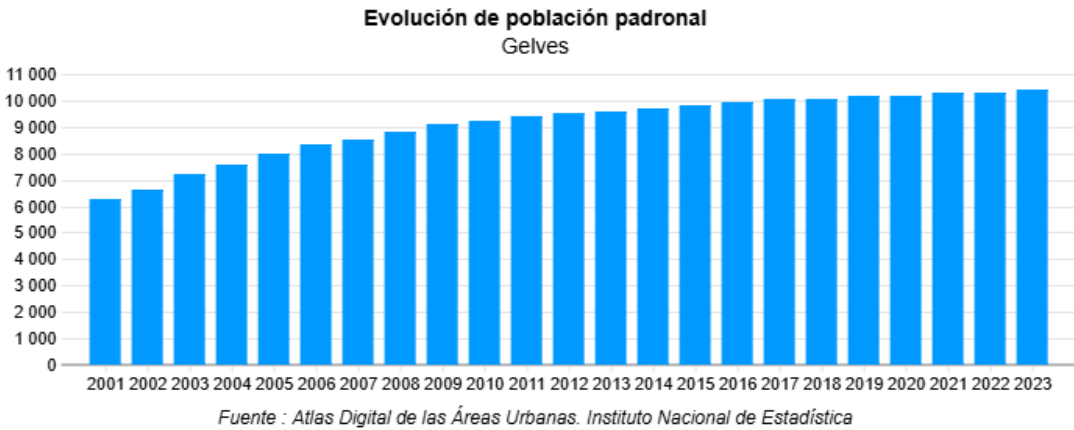
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	41/211



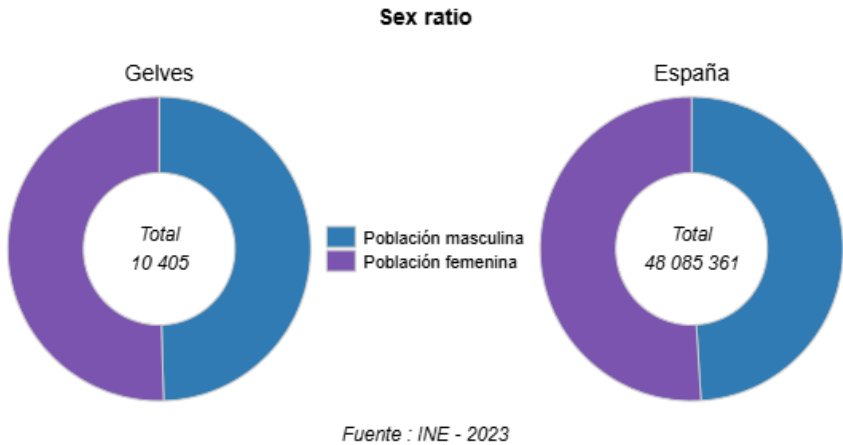
A.3.3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

El municipio de Gelves cuenta con una población de derecho total de 10.473 habitantes en 2024, según datos del IECA. La evolución de los habitantes en los últimos 20 años ha sido:

Año	Nº habitantes	Año	Nº habitantes
2001	6.249	2013	9.591
2002	6.625	2014	9.688
2003	7.224	2015	9.838
2004	7.566	2016	9.951
2005	7.958	2017	10.051
2006	8.325	2018	10.054
2007	8.540	2019	10.184
2008	8.828	2020	10.193
2009	9.083	2021	10.295
2010	9.244	2022	10.317
2011	9.401	2023	10.405
2012	9.506	2024	10.473

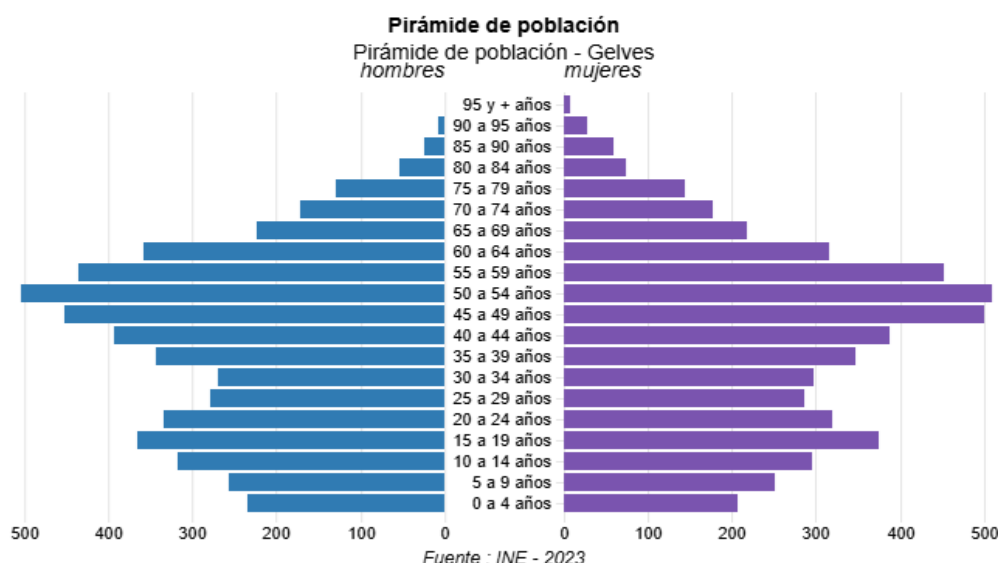


En lo que a la estructura poblacional se refiere, los últimos datos del Padrón de 2022 muestran una población masculina y femenina prácticamente similar, con un 49,53% de hombres y un 50,47% de mujeres (IECA, 2023).



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	42/211



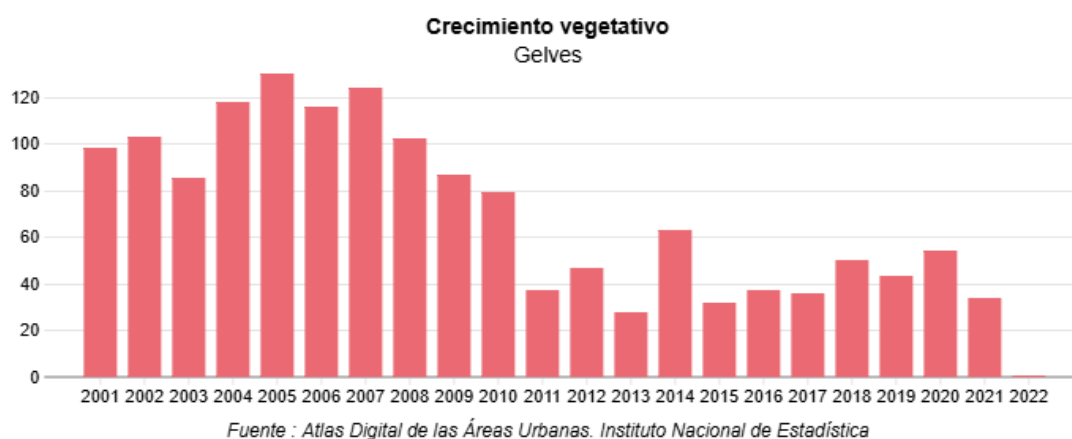


Destaca, en la pirámide de población, la presencia importante de población de entre 40-55 años y de entre 10-19 años. Cabe destacar que la familia media es de 3,15 miembros, siendo éste un valor elevado en España.

La edad media de la población es de 40,1 años, con una estructura de la población por edad donde el 22,10% de la población es menor de 20 años, y el 13,00% mayor de 65 años. Al tratarse de un municipio con gran actividad y ligado por cercanía a Sevilla capital, la variación relativa de la población en los últimos 10 años (2013 – 2023) es positiva, con un crecimiento del 8,49%.

Indicadores de estructura de edades

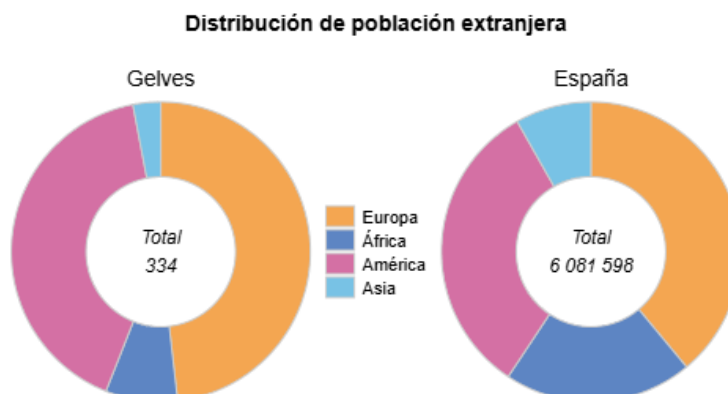
Indicadores	Gelves		España
Índice de infancia (%)	15	▲	13,6
Índice de envejecimiento (%)	12,6	▼	20,1
Índice de senectud (%)	9,5	▼	16,5
Edad media de la población	40,4	▼	43,4



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	43/211



La población extranjera es de 334 habitantes, suponiendo un 3,2% del total, con un porcentaje del provenientes de Europa (48%) y América (41%)



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística - 2023

DATOS POBLACIONALES (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)	
Población total. 2023	10.405
Población. Hombres. 2023	5.154
Población. Mujeres. 2023	5.251
Población en núcleos. 2023	10.381
Población en diseminados. 2022	7
Edad media. 2022	40,1
Porcentaje de población menor de 20 años. 2023	22,1
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2023	12,6
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	8,5
Número de extranjeros. 2022	305
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Italia
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	9,5
Emigraciones. 2022	558
Inmigraciones. 2022	631
Nacimientos. 2022	62
Defunciones. 2022	61



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	44/211



CONCLUSIONES SOBRE LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE GELVES

El municipio de Gelves ha experimentado un crecimiento poblacional sostenido en las últimas décadas, pasando de 6.249 habitantes en 2001 a 10.473 en 2024, lo que supone un aumento del 67,5%. Este crecimiento se debe, en gran medida, a su proximidad con Sevilla y a su atractivo como lugar de residencia dentro del área metropolitana.

Crecimiento y estructura de la población

- **Tendencia ascendente:** La población ha mantenido un crecimiento constante, con un incremento del 8,49% entre 2013 y 2023. Este comportamiento es similar al de municipios cercanos como Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache, Palomares del Río y Dos Hermanas.
- **Distribución por edad:** La pirámide poblacional refleja una mayor concentración en los grupos de 40 a 55 años y de 10 a 19 años. La edad media es de 40,1 años, inferior a la media nacional de 43,4 años, lo que indica una población relativamente joven.
- **Índices de estructura:** Gelves presenta un índice de infancia del 15%, superior a la media nacional (13,6%), y un índice de envejecimiento del 12,6%, significativamente menor que el de España (20,1%). Esto sugiere una mayor presencia de población en edad activa y un menor grado de envejecimiento.

Dinamismo demográfico

- **Crecimiento vegetativo estable:** A pesar de una reducción en los últimos años, el número de nacimientos sigue equilibrado con el de defunciones, lo que indica que el crecimiento natural aún tiene un impacto en el aumento de la población.
- **Movimientos migratorios positivos:** La diferencia entre inmigraciones (631) y emigraciones (558) en 2022 confirma que Gelves sigue siendo un destino atractivo para nuevos residentes.

Distribución por género y población extranjera

- **Paridad de género:** La población está equitativamente distribuida entre hombres (49,53%) y mujeres (50,47%).
- **Presencia de población extranjera:** Aunque representa solo un 3,2% del total, los residentes de origen extranjero provienen mayoritariamente de Europa (48%) y América (41%), con Italia como la principal nacionalidad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	45/211



A.3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA. EMPLEO Y SECTORES

En el marco del proceso de participación ciudadana desarrollado en el municipio de Gelves, se ha identificado que la actividad económica predominante en el término municipal es el comercio, con una presencia destacada de talleres de reparación de vehículos a motor y un marcado protagonismo del sector servicios, que representa aproximadamente el 40% del tejido productivo local.

En términos de diversificación económica, el siguiente grupo de actividades con mayor presencia corresponde a los sectores vinculados a profesionales independientes, la construcción y las actividades administrativas y servicios auxiliares, que en conjunto suponen un 20% del total de actividades económicas registradas en la localidad. Por otro lado, la actividad hostelera mantiene una participación minoritaria, representando únicamente el 10% del tejido empresarial.

Estos resultados pueden ser contrastados con los datos oficiales provenientes de fuentes públicas como el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) o registros estatales, a través de los cuales se pueden identificar y analizar los principales indicadores económicos y sectoriales del municipio, permitiendo establecer una correlación entre las dinámicas económicas percibidas a nivel local y las tendencias reflejadas en los informes estadísticos oficiales.

A.3.4.1. Estructura Productiva

Según la información recopilada del INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA la distribución de las actividades económicas en Gelves, a fecha de 2022, recopilada a través del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) son:

DATOS POBLACIONALES (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)	
Principales actividades económicas. 2022	
Sección G. Comercio al por mayor y al por menor	194
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	91
Sección F. Construcción	84
Sección N. Actividades administrativas y servicios auxiliares	71
Sección H. Transporte y almacenamiento	51
Establecimientos con actividad económica. 2022	
Sin asalariados	518
Hasta 5 asalariados	214
Entre 6 y 19 asalariados	39
De 20 y más asalariados	16
Total establecimientos	787
Transportes	
Vehículos turismos. 2023	5.444
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	1
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	43
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	1
Vehículos matriculados. 2022	211
Vehículos turismos matriculados. 2022	132
Turismo	
Hoteles. 2022	0
Hostales y pensiones. 2022	0



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	46/211

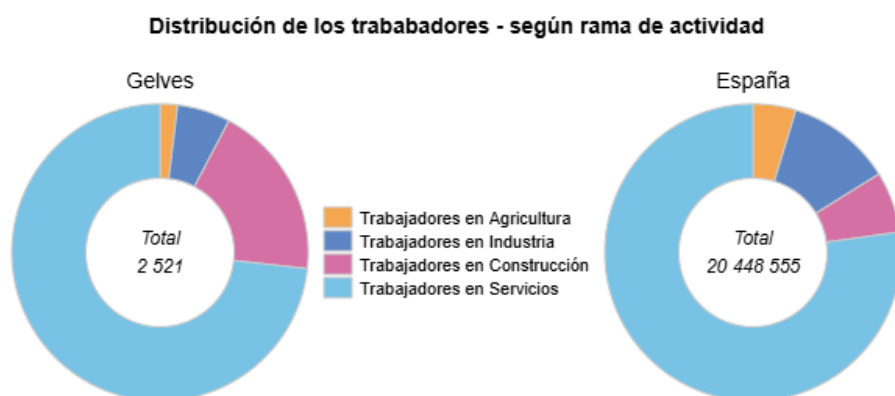


Plazas en hoteles. 2022	0
Plazas en hostales y pensiones. 2022	0
Agricultura. Cultivos herbáceos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	171
Principal cultivo herbáceo de regadío	Remolacha de mesa
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	39
Principal cultivo herbáceo de secano	
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	27
Agricultura. Cultivos leñosos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	184
Principal cultivo leñoso de regadío	Naranja
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	32
Principal cultivo leñoso de secano	Olivar aceituna de mesa
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	110
Otros indicadores	
Oficinas de entidades de crédito. 2023	2
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2023	20.757
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2023	15.700

ATLAS DIGITAL DE LAS ÁREAS URBANAS. MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

En cuanto al número de trabajadores se identifica un aumento considerablemente en los últimos años 2022 y 2023, siendo el sector servicios el que más trabajadores ostenta, seguido del sector de la construcción.

El número de establecimientos abiertos ha mantenido un crecimiento y evolución constante en los últimos años, destacando, de igual manera, los establecimientos dedicados a Servicios como los predominantes en el municipio, con más del 45 % del total.

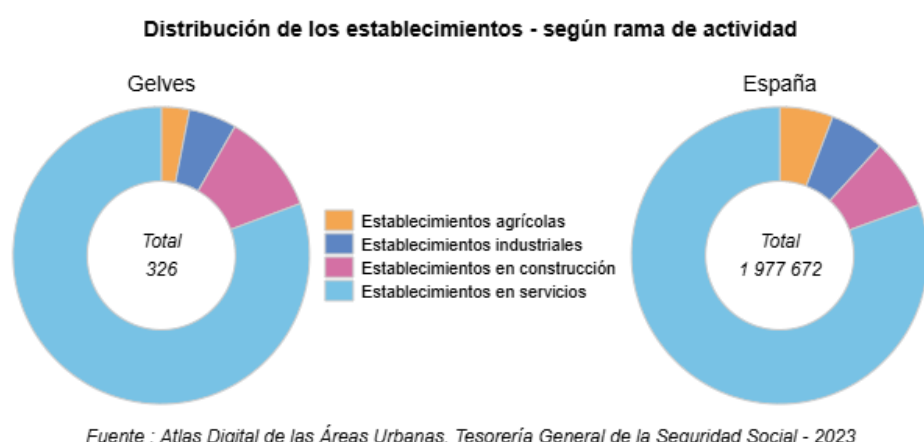
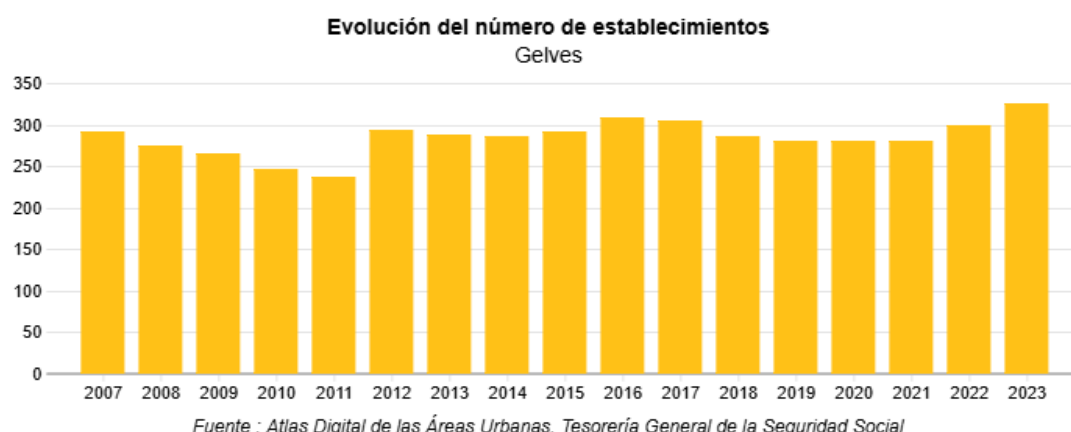


Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social - 2023



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	47/211





Mercado de trabajo

En cuanto al mercado de trabajo en el municipio, podemos observar que el paro es más elevado en las mujeres, con un 61,9%, mientras que en los hombres es de un 35,7%, seguido de los extranjeros de ambos sexos, con un 2,3%. Por el contrario, los contratos registrados son algo superiores en hombres, con un 54,3% frente al 40,3% en las mujeres.

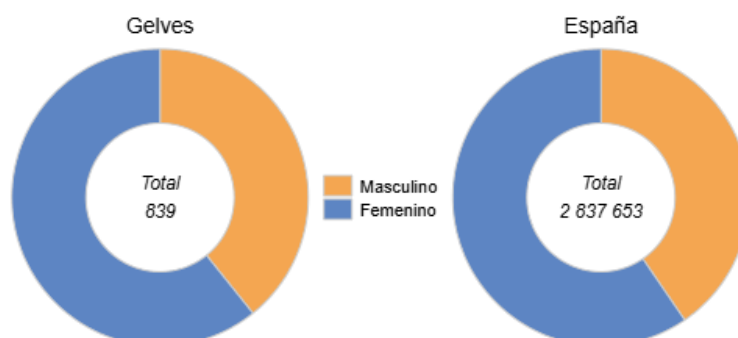
Paro registrado. Mujeres. 2023	538
Paro registrado. Hombres. 2023	310
Paro registrado. Extranjeros. 2023	20
Tasa municipal de desempleo (%). 2023	17,7
Contratos registrados. Mujeres. 2023	1.048
Contratos registrados. Hombres. 2023	1.414
Contratos registrados. Indefinidos. 2023	1.233
Contratos registrados. Temporales. 2023	1.188
Contratos registrados. Extranjeros. 2023	138



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	48/211

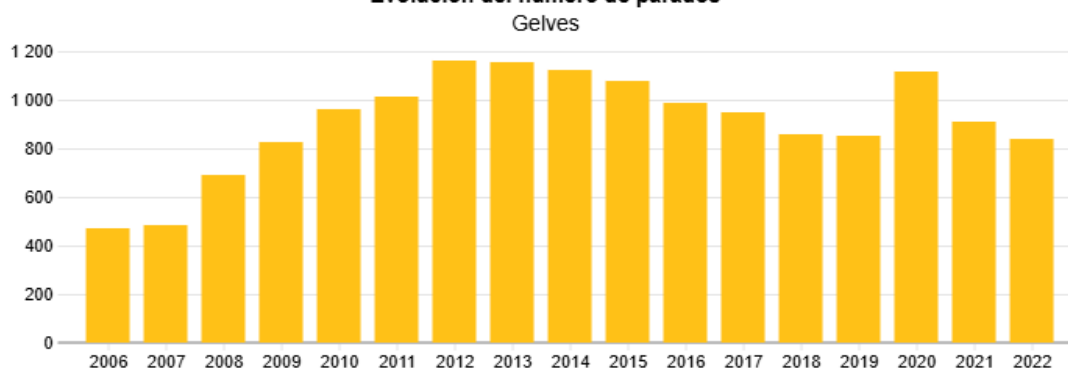


Distribución de parados según sexo



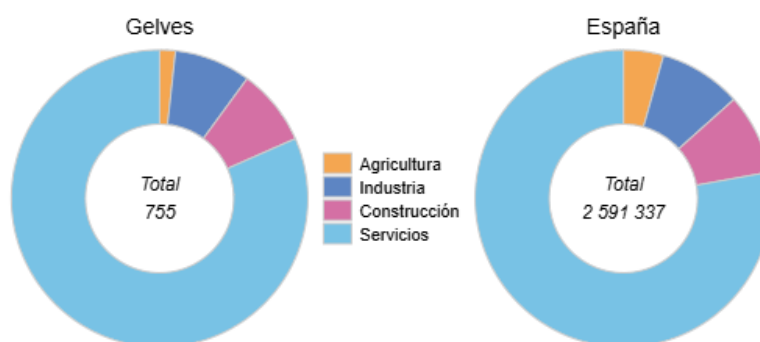
Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE - 2022

Evolución del número de parados



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE

Distribución de los parados - según rama de actividad

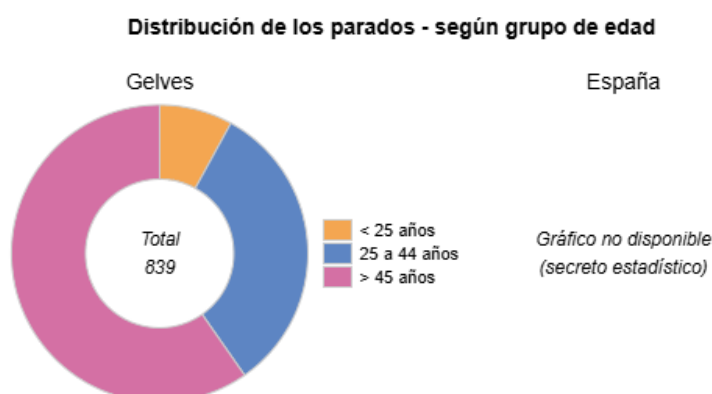


Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE - 2022



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	49/211





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

CONCLUSIONES SOBRE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EL EMPLEO EN GELVES

El análisis de la estructura económica y laboral de Gelves refleja un municipio con una fuerte orientación hacia el sector servicios y un crecimiento sostenido del empleo y los establecimientos comerciales en los últimos años. A continuación, se presentan los principales aspectos destacados:

1. Actividad económica predominante

- **El sector servicios es la principal actividad económica**, representando aproximadamente el 40% del total de actividades en el municipio. Dentro de este sector, destacan el comercio y los talleres de reparación de vehículos.
- **El sector de la construcción y las actividades administrativas y auxiliares tienen una presencia significativa**, representando un 20% de las actividades económicas del municipio.
- **El sector de la hostelería tiene un peso menor (10%)**, y la actividad agrícola es prácticamente residual.
- **En cuanto al número de establecimientos abiertos**, en 2022 había un total de **787 establecimientos**, de los cuales el 66% no tenía asalariados y solo 16 contaban con 20 o más empleados.

2. Mercado laboral y evolución del empleo

- **Crecimiento del empleo:** En los últimos años, el número de trabajadores ha experimentado un **incremento significativo**, sobre todo en 2022 y 2023. Actualmente, Gelves cuenta con **2.521 trabajadores** inscritos en la Seguridad Social.
- **Distribución sectorial del empleo:**
 - **El sector servicios concentra la mayoría del empleo**, seguido de la construcción.
 - **La industria y la agricultura tienen una participación menor**, en consonancia con la estructura productiva del municipio.
- **Aumento del número de establecimientos:** Ha habido una evolución positiva en el número de establecimientos comerciales, especialmente en los últimos dos años, destacando los vinculados al sector servicios.

3. Desempleo y características del paro

- **La tasa de desempleo en 2023 se sitúa en el 17,7%**, un valor relativamente alto.
- **El desempleo afecta en mayor medida a las mujeres (61,9%) que a los hombres (35,7%).**



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	50/211



- **El grupo de edad más afectado por el desempleo es el de mayores de 45 años**, lo que indica la necesidad de medidas específicas para la inserción laboral de este colectivo.
- **Distribución sectorial del paro:**
 - **El desempleo se concentra en el sector servicios**, en línea con la estructura económica del municipio.
 - La industria y la construcción presentan menores tasas de desempleo en comparación con los servicios.
- **El número de contratos registrados en 2023 fue de 2.462, con una ligera predominancia de contratos indefinidos (1.233) frente a temporales (1.188).**

4. Infraestructura y otros sectores económicos

- **El transporte es una actividad secundaria**, con una baja cantidad de autorizaciones para taxis y transporte de mercancías o viajeros.
- **El turismo es inexistente**, ya que no hay hoteles ni hostales registrados en el municipio.
- **La agricultura tiene una presencia muy reducida**, con cultivos leñosos y herbáceos en pequeñas superficies, destacando el cultivo de naranjos y olivar.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	51/211



A.4. ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y LA DINÁMICA HABITACIONAL

Para el análisis de la vivienda en el municipio consultaremos varias diferentes fuentes oficiales que se mencionan a continuación. 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. También contamos con documentación aportada por fuentes municipales proveniente del Plan de Vivienda y Suelo de Gelves, redactado en 2018. Este Plan no cuenta con aprobación definitiva, pero aporta información relevante en este sector.

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 nueve 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

Hogares



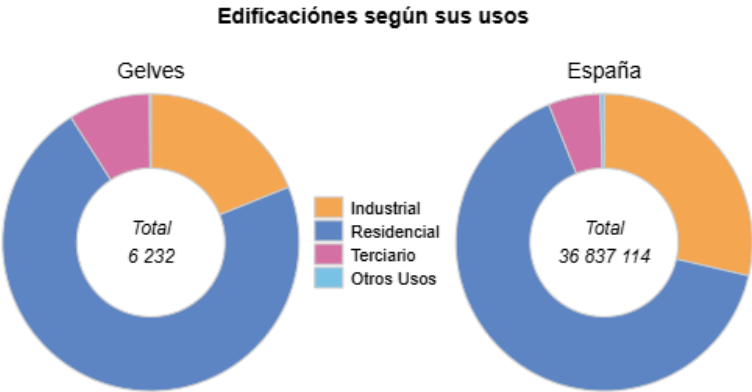
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	52/211



A.4.1. PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Gelves es un municipio con una importante urbanización destinando a uso urbano residencial, según los datos del Atlas digital de áreas urbanas, 2023.

Los gráficos que se observan a continuación reflejan el porcentaje de edificios residenciales que encontramos en los municipios colindantes a Gelves en el Aljarafe. Estos datos varían desde el 62,6% de edificaciones residenciales en el municipio de Mairena del Aljarafe, hasta un 82,9% en Palomares del Río, por lo que Gelves se encuentra en la media de la zona con un 72,0% según los datos de Atlas Digital de las Áreas Urbanas en 2023.

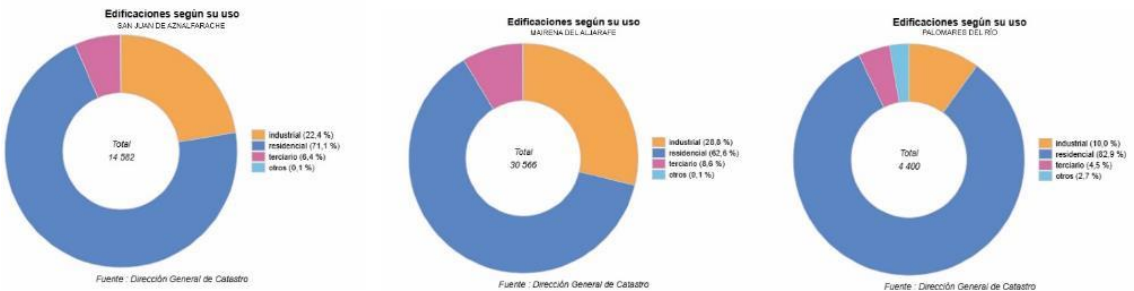


Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Dirección General de Catastro - 2023

Indicadores	Gelves		España
Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento	1 180	18,9%	10 535 320
Uso residencial	4 487	72%	24 062 304
Uso terciario	556	8,9%	2 085 432
Otros usos	9	0,1%	154 058
	6232		

Gelves es un municipio con una importante urbanización destinando a uso urbano residencial, según los datos del Atlas digital de áreas urbanas, 2023.

Los gráficos que se observan a continuación reflejan el porcentaje de edificios residenciales que encontramos en los municipios colindantes a Gelves en el Aljarafe. Estos datos varían desde el 62,6% de edificaciones residenciales en el municipio de Mairena del Aljarafe, hasta un 82,9% en Palomares del Río, por lo que Gelves se encuentra en la media de la zona con un 72,0% según los datos de Atlas Digital de las Áreas Urbanas en 2023.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	53/211





Uso residencial. Fuente: Plan de vivienda y Suelo de Gelves

En la clasificación de viviendas en función de su uso, se puede observar en la tabla que está a continuación que en Gelves hay una elevada proporción de viviendas principales. 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)	4.713	100%	568,5 viv/Km ²
Viviendas principales (2021)	3.741	79,3%	451,3 viv/Km ²
Viviendas no principales (2021)	972	20,6%	117,2 viv/Km ²
Viviendas vacías (2021)	572	12,1%	69 viv/Km ²

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



Régimen de ocupación. Fuente: Plan de vivienda y Suelo de Gelves



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	54/211



A nivel estructural podemos diferenciar cuatro zonas dentro del núcleo urbano de Gelves, Casco histórico, Ensanche, Ciudad Jardín y Suburbana. A continuación, veremos las diferentes tipologías edificatorias predominantes en cada una de ellas:

Casco histórico

Se corresponde con la primitiva implantación del núcleo urbano, caracterizado por la tipología urbana tradicional. Presenta una situación de mayor diversidad, al contabilizarse numerosas edificaciones de una y dos plantas entre medianeras, con una ligera presencia de edificios plurifamiliares de tres y cuatro niveles de altura. Esta es también la zona con mayor densidad de vivienda ya que las parcelas no disponen apenas de espacios libres privados.

Ensanche

Se corresponde con las zonas de crecimiento en torno al núcleo histórico de Gelves al amparo de la regulación de las Normas Subsidiarias de 1988 y 1994. Mezcla las tipologías de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas, con zonas libres privadas más reducidas, encontrando la presencia de algunos bloques plurifamiliares aislados.

Ciudad Jardín

Tipología es muy diferente a la del casco histórico, ya que en este área predominan las viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño con zonas verdes privadas y piscina. Presenta unas características muy similares a la ciudad jardín tradicional. Se corresponde fundamentalmente con la zona situada en la Cornisa de Simón Verde.

Suburbana

Se corresponde con barriadas contempladas en el planeamiento vigente como no reguladas. Responde a tipologías de edificación entre medianeras con fachadas alineadas a vial y espacio libre trasero para ventilación y servicio.

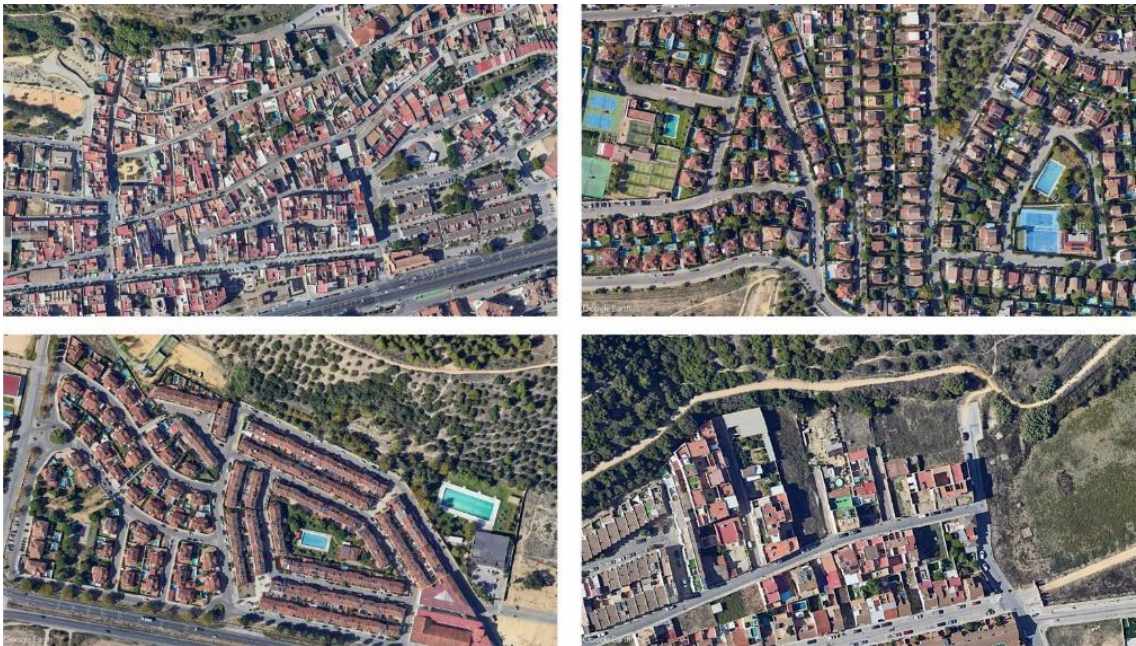


Zonas estructurales residenciales. Fuente: elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	55/211





A continuación, observamos el esquema de alturas de las edificaciones realizado para el Plan de Vivienda y Suelo de Gelves en 2018. A pesar de la época de su realización nos aporta información relevante ya que las alturas de las edificaciones no han variado de manera significativa durante este tiempo.

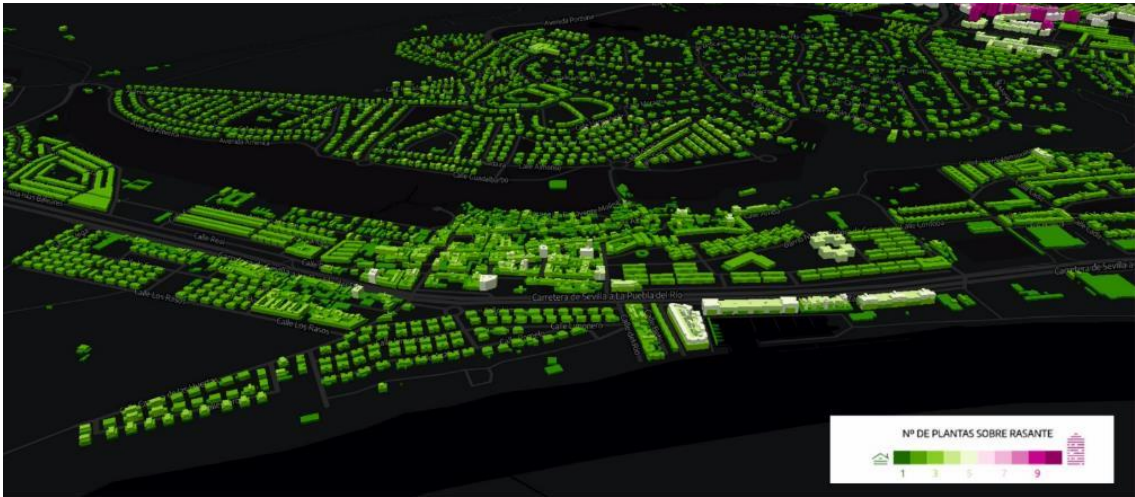


Altura de la edificación. Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	56/211





Esquema 3d Altura de la edificación. Elaboración propia

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Como se observa en el esquema a continuación, el parque residencial de Gelves se ha desarrollado mayormente a partir de 1980, siendo el periodo del 2000 hasta la actualidad el de mayor crecimiento, desarrollándose el 53,2% del total de las viviendas del municipio.



Antigüedad de la edificación Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves



Antigüedad de la edificación Casco histórico y entorno inmediato. Fuente: Catastral – Elaboración propia

Tras el análisis del parque residencial de Gelves, se constata que la gran mayoría de los edificios del municipio se encuentran en **buen estado de conservación**, con un número reducido de inmuebles que requieren



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	57/211

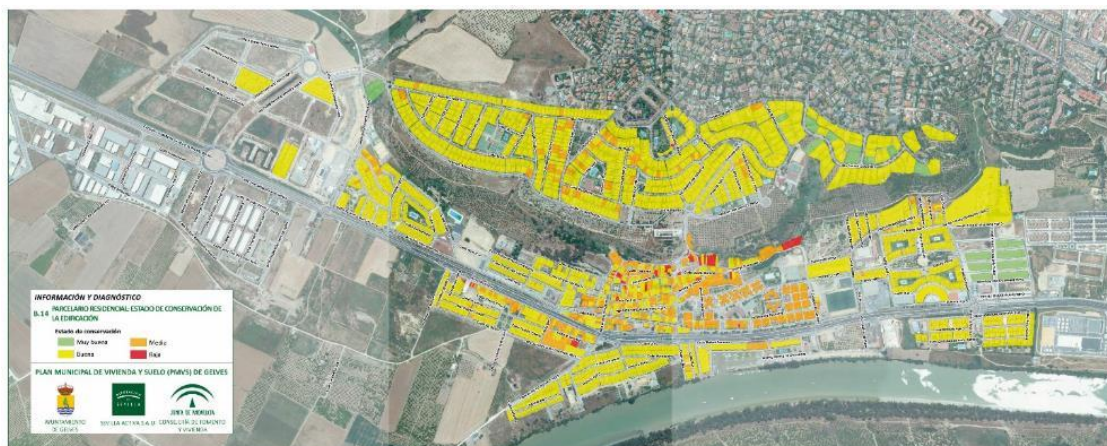


intervenciones urgentes. Esta situación se refleja en el esquema elaborado en **2018 para el Plan de Vivienda y Suelo de Gelves**, donde se evidencia que las necesidades de rehabilitación afectan de manera desigual a las distintas áreas del municipio.

Un estudio más detallado permite identificar ciertas **deficiencias en el parque residencial del casco histórico**, especialmente en aquellas viviendas construidas antes de **1980**. En esta zona, el estado de conservación de los inmuebles es mayoritariamente **medio**, con edificaciones que presentan carencias en materia de eficiencia energética, accesibilidad o adaptación a las normativas urbanísticas actuales.

Además, en la zona **norte del núcleo urbano**, se han localizado **varias parcelas en bajo estado de conservación**, lo que evidencia la necesidad de intervenciones específicas de rehabilitación y regeneración urbana. Este deterioro puede deberse a múltiples factores, como la antigüedad de las construcciones, la falta de mantenimiento adecuado o la existencia de edificaciones desocupadas que han sufrido un progresivo desgaste estructural.

Este diagnóstico pone de manifiesto la importancia de implementar políticas y programas que fomenten la **rehabilitación y conservación del parque residencial**, priorizando las áreas más vulnerables. La actualización de infraestructuras, la mejora en la accesibilidad y la modernización de viviendas serán claves para garantizar la sostenibilidad y calidad de vida en el municipio.

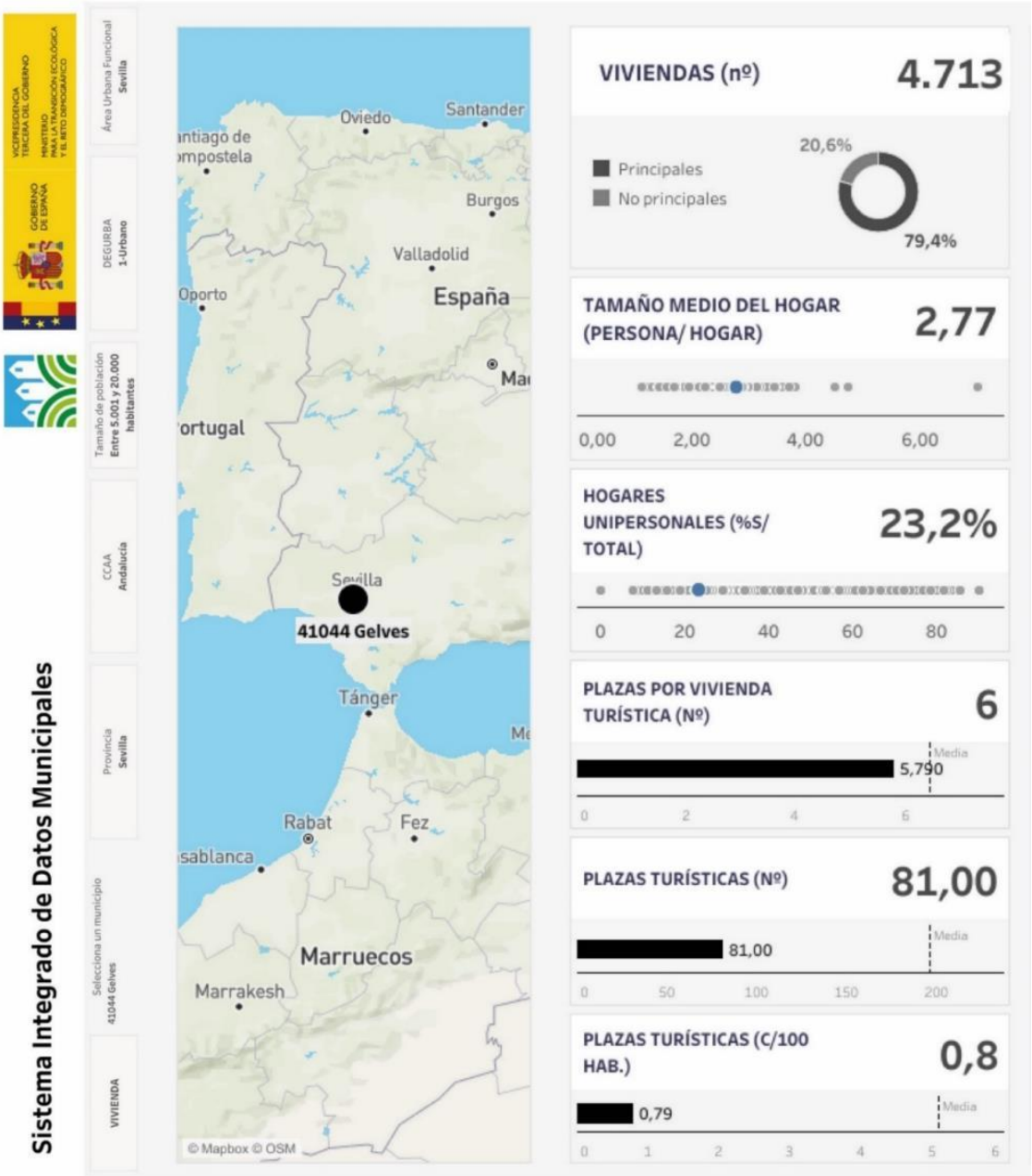


Estado de conservación Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	58/211





Datos de Vivienda. Fuente: Sistema Integrado de Datos municipales



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	59/211



A.4.2. VIVIENDA PROTEGIDA

El planeamiento vigente no incluye la asignación específica de suelo para vivienda protegida, ya que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves con anterioridad a la aprobación de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y cuenta todo el Planeamiento de desarrollo en él previsto, al menos, con aprobación inicial con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Esto justifica que no es exigible en ningún sector urbanizable, ni unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, la reserva de suelo correspondiente, al menos, al 30% de su edificabilidad residencial, para su destino a viviendas con algún régimen de protección pública. En consecuencia, cualquier determinación que se tome en este sentido, tiene carácter potestativo y no obligatorio.

Tras el análisis del planeamiento de desarrollo del municipio se han identificado determinados instrumentos donde se implanta la reserva para vivienda protegida, se resumen en la siguiente tabla.

Sector	Nº de VVPP	m2t reservado VVPP	Tipología	Ejecutado
SUO-1	87	9.812 m²t	Plurifamiliar aislado extensivo	SI
SUO-2	90	10.090 m²t	Plurifamiliar aislado extensivo	SI
SUO-4	82	9.180 m²t	Unifamiliar adosada	NO
SUO-5	36	4.232 m²t	Unifamiliar	NO
TOTAL	295	33.314 m²t	-	-

En relación con el sector SUO-2, se constata que las 90 viviendas proyectadas fueron ejecutadas, si bien no obtuvieron la correspondiente Licencia de Primera Ocupación. Como consecuencia de esta circunstancia, y dado que no se completó el proceso, las edificaciones han sufrido un progresivo deterioro y actos de vandalismo. Esta situación ha generado dificultades adicionales para la obtención de una nueva calificación que permita su puesta en uso.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	60/211



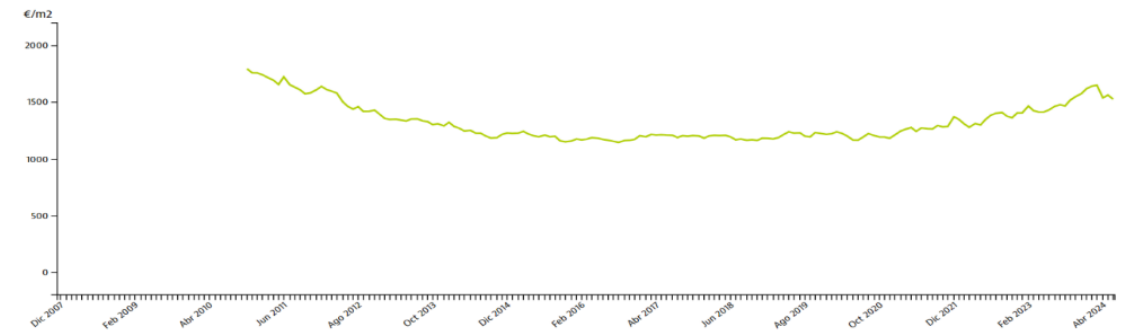
A.4.3. MERCADO DE LA VIVIENDA

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. Las plataformas web de donde se ha extraído información relevante en este apartado son Idealista y Fotocasa.



Evolución del precio de la vivienda en venta y alquiler

El precio del metro cuadrado residencial en fecha de junio de 2024 es de 1.526 €/m², lo que supone un 2,3% menos respecto al mes anterior y un 6,6% de evolución respecto al año anterior en la fecha.



Evolución del precio por m² de venta en Gelves. Fuente: Idealista

El mercado inmobiliario en Gelves 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 piso en la planta tercera con 123m² y tres habitaciones. El valor medio de un inmueble es de 134.600€

Dependiendo de las características del inmueble hay datos medios más concretos. El valor medio de una vivienda de menos de 100m² es de 118.567€, mientras que de una de más de 100m² es de 158.650€.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	61/211



Gelves se presenta como una opción relativamente más accesible en comparación con Mairena del Aljarafe, Palomares del Río, mientras que mantiene una competitividad similar a San Juan de Aznalfarache.

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 julio de 2024, por lo que no se pueden obtener unos datos realistas y generalizados.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	62/211



SÍNTESIS DE LAS PRINCIPALES CONCLUSIONES

ESTADO GENERAL DEL PARQUE RESIDENCIAL

Diversidad y Condición de Viviendas: Gelves presenta una gran diversidad de tipologías edificatorias en el parque de viviendas. Se encuentra una mayor presencia de viviendas unifamiliares, tanto aisladas, como pareadas y adosadas, pero también hay presencia de viviendas plurifamiliares, aunque en menor proporción.



Morfología urbana Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves

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 cuatro sectores de suelo urbanizable que ofrecen oportunidades para futuros desarrollos de vivienda protegida o mixta.

Suelo y Uso: Con un 23,6% del suelo clasificado como urbano y un 11,3% como urbanizable, el municipio cuenta con un marco de desarrollo bien definido. No obstante, es importante destacar que gran parte del suelo urbanizable se encuentra en distintas fases de planeamiento y ejecución, lo que implica que su consolidación como suelo urbano aún está en proceso. Además, el 63,9% del suelo del municipio es no urbanizable, lo que responde tanto a la necesidad de preservar espacios naturales y agrícolas como a las limitaciones normativas que regulan el crecimiento del municipio.

DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Transacciones y Evaluación de Valores: A partir de los datos inmobiliarios con los que se cuenta, se refleja una tendencia decreciente en la adquisición de viviendas en la última década. El incremento anual del valor por metro cuadrado es 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.

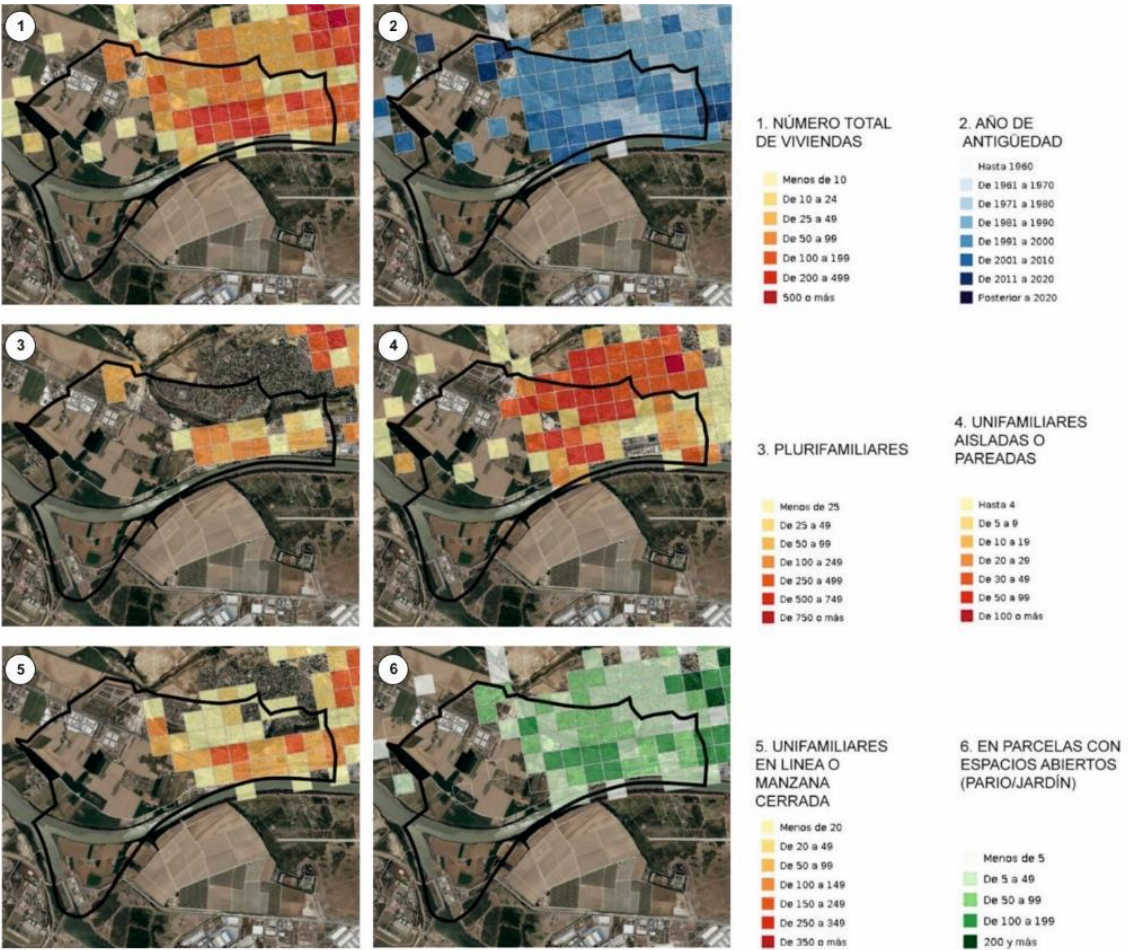
PERSPECTIVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Escasez en la Oferta de Vivienda Protegida: El análisis confirma una oferta insuficiente de vivienda protegida, lo que se contraponen 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	63/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	64/211



A.5. DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DE GELVES

En el presente apartado se presentan, de manera sintetizada, los principales aspectos ambientales del término municipal de Gelves. Este análisis preliminar permite identificar los elementos clave que definen las características medioambientales del municipio, considerando factores como el **clima, la geología, el relieve, la hidrología, la biodiversidad, las áreas protegidas y el paisaje**.

Dichos aspectos serán desarrollados con mayor profundidad en el apartado correspondiente al **Análisis de las diversas vinculaciones medioambientales**, donde se evaluará su impacto en la planificación territorial y urbanística. Se abordarán las relaciones entre el medio natural y las dinámicas de desarrollo urbano, con especial atención a la preservación de ecosistemas sensibles, la mitigación de riesgos naturales como inundaciones y la integración de infraestructuras y usos del suelo dentro de un modelo sostenible de ordenación del territorio.



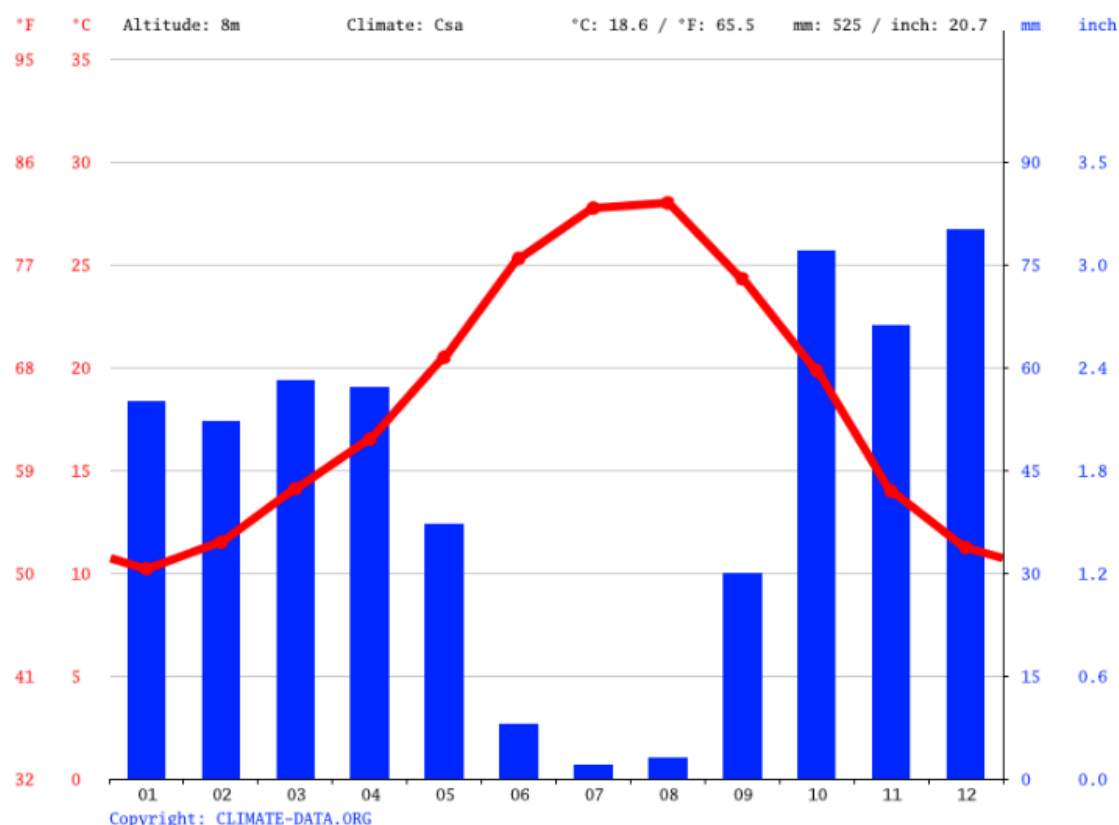
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	65/211



A.5.1. CLIMA

El clima en Gelves es mediterráneo, con veranos calurosos y secos e inviernos suaves, por tanto, se define como cálido y templado. Las precipitaciones son más abundantes en invierno que en verano. Utilizando la clasificación de Köppen-Geiger, se identifica que el clima predominante en esta zona está catalogado como Csa.

La temperatura media anual es de 18.6 °C. La precipitación anual en esta localidad es de aproximadamente 525 mm. La cercanía al río Guadalquivir y a la costa atlántica influye en su clima, aportando cierta humedad y suavizando las temperaturas. Las precipitaciones son más frecuentes en otoño y primavera, aunque no son muy abundantes.



Climograma Gelves- Fuente:Climate-data.org

El mes más seco es julio, con 2 mm de lluvia. La mayor cantidad de precipitaciones se produce durante el mes de diciembre, con una media que alcanza hasta 80 mm.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	66/211



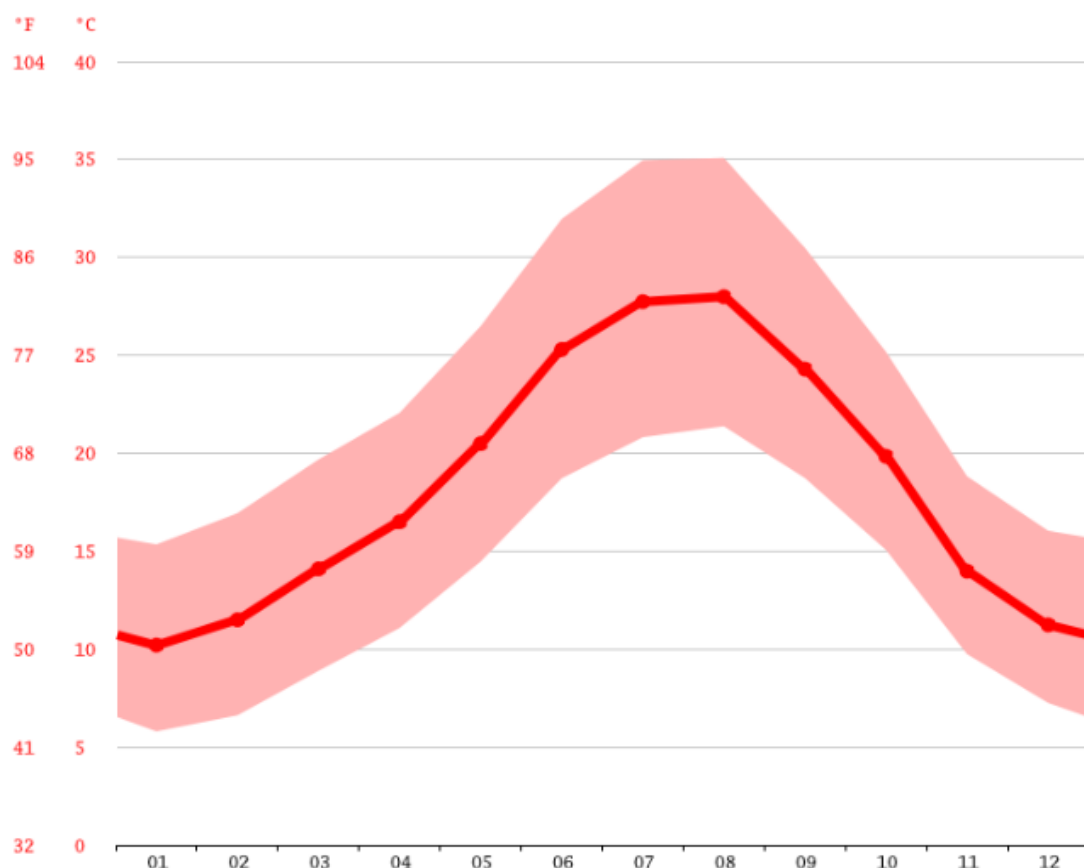


Diagrama de temperaturas. Gelves. Fuente:Climate-data.org

Agosto es el mes más cálido del año. La temperatura en agosto promedio es de 28.0 °C. El mes de enero registra las temperaturas más bajas de todo el año, con una temperatura mínima media de 10.2 °C.

TABLA CLIMÁTICA DATOS HISTÓRICOS DEL TIEMPO . (Fuente:Climate-data.org)

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	10.2	11.5	14.1	16.5	20.5	25.3	27.7	28	24.3	19.8	14	11.2
Temperatura mín. (°C)	5.8	6.6	8.9	11.1	14.5	18.7	20.8	21.4	18.7	15.1	9.7	7.3
Temperatura máx. (°C)	15.3	16.9	19.7	22.1	26.5	32	35	35.1	30.5	25.2	18.8	16
Precipitación (mm)	55	52	58	57	37	8	2	3	30	77	66	80
Humedad(%)	75%	68%	64%	61%	52%	44%	41%	43%	53%	65%	69%	76%
Días lluviosos (días)	5	4	5	5	4	1	0	0	3	6	5	5
Horas de sol (horas)	6.7	7.3	8.5	9.5	11.2	12.5	12.7	11.9	10.1	8.4	7.3	6.5

Data: 1991 - 2021 Temperatura mín. (°C), Temperatura máx. (°C), Precipitación (mm), Humedad, Días lluviosos. Data: 1999 - 2019: Horas de sol

Hay una diferencia de 75 mm de precipitación entre los meses más secos y los más húmedos. A lo largo de un año, se observa una fluctuación de las temperaturas medias del 17.8 °C.

Se observa que diciembre (76%) tiene la humedad relativa más alta, mientras que julio (41%) experimenta la más baja. La mayor cantidad de días lluviosos en un mes es 6 y ocurre en octubre. El mes con la menor cantidad de días lluviosos es julio con 1 día.



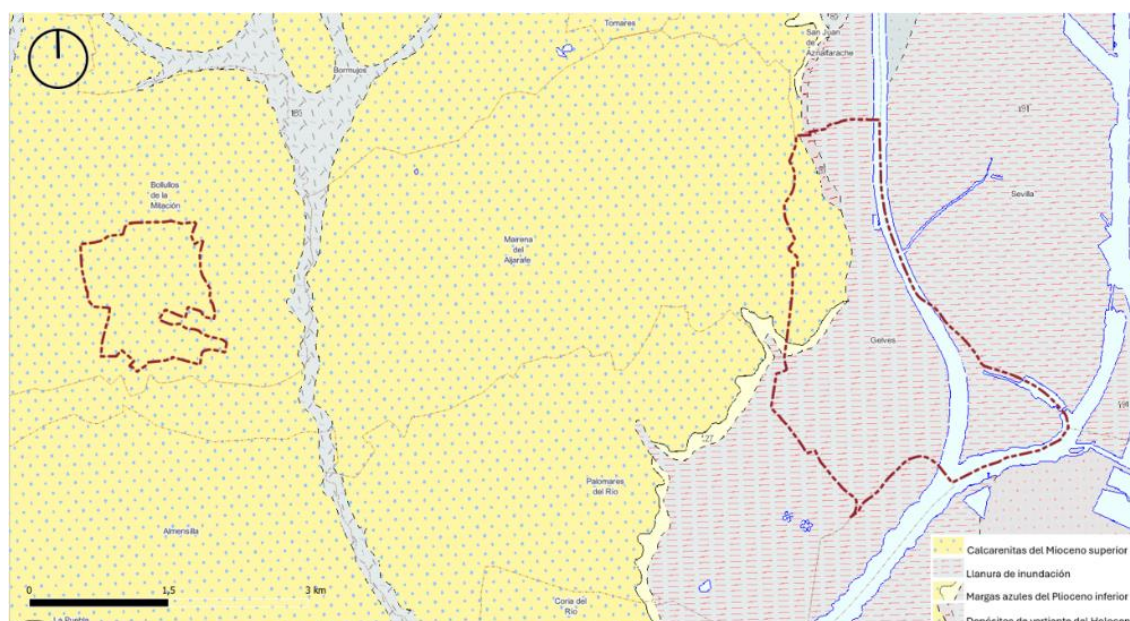
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	67/211



Se puede considerar que Gelves presenta un clima ligeramente atemperado respecto las vecinas localidades del Aljarafe y que la misma ciudad de Sevilla. Este microclima se origina por varios factores como la entrada directa de los vientos atlánticos del suroeste provenientes de la extensa marisma del Guadalquivir, el estrechamiento del valle, los vientos de ladera que descienden del Aljarafe y la propia presencia de la lámina de agua del río.

A.5.2. GEOLOGÍA

El término municipal se ubica en el relieve estructural de las depresiones postorogénicas del Guadalquivir sobre los materiales cuaternarios de la llanura de inundación de la vega formados por arenas, limos, arcillas, gravas y cantos, así como el Mioceno Superior de la meseta del Aljarafe formado por areniscas calcáreas (calcarenitas), arenas, limos amarillos y marga. En una pequeña banda entre ambas unidades, hay un pequeño afloramiento del suelo del acuífero del Aljarafe (margas azules del Plioceno inferior), que permite el drenaje, como veremos más adelante, a través de numerosos manantiales. Al norte identificamos, al pie de ladera, una banda de depósitos de vertiente de los materiales del meseta.



Esquema geológico.

A.5.3. RELIEVE

Gelves presenta una gran relevancia orográfica al situarse a caballo entre el relieve plenamente llano de la Vega del Guadalquivir, donde la altura media no supera los 10 m.s.n.m. de donde emerge bruscamente la meseta del Aljarafe, ascendiendo, dentro del pequeño municipio a los 80 m de la meseta.

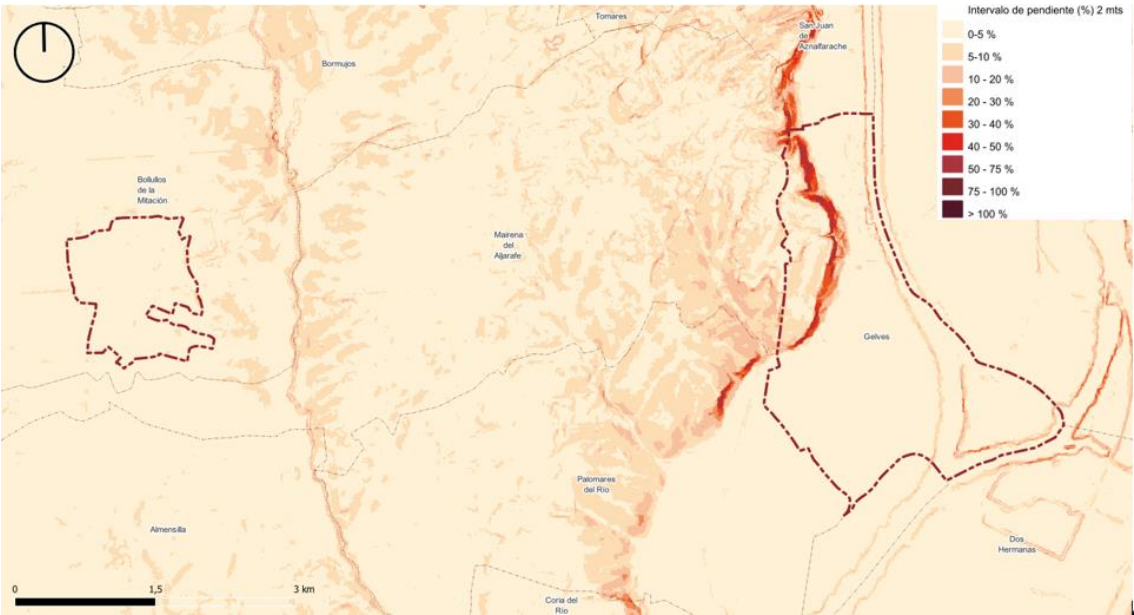
Torrequemada, sin embargo, se sitúa plenamente sobre la meseta del Aljarafe, a una altitud media de entre 63 y 84 m.s.n.m., con un relieve ligeramente ondulado de colinas y lomas característico del Aljarafe.

En la figura siguiente se puede observar el mapa de pendientes donde llama claramente la atención el escarpe, con pendientes de hasta el 100%, que contraste con la llana vega (Menos del 5%) y el alomado Aljarafe (alternan zonas muy llanas con onduladas de hasta un 10%). Siendo Torrequemada un ejemplo de zona muy llana en este contexto aljarafeño.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	68/211





Mapa de Pendientes (Fuente: Rediam: mapa de pendientes de Andalucía)



Mapa de Pendientes. Detalle del escarpe del Aljarafe. (Fuente:Rediam:mapa de pendientes de Andalucía)

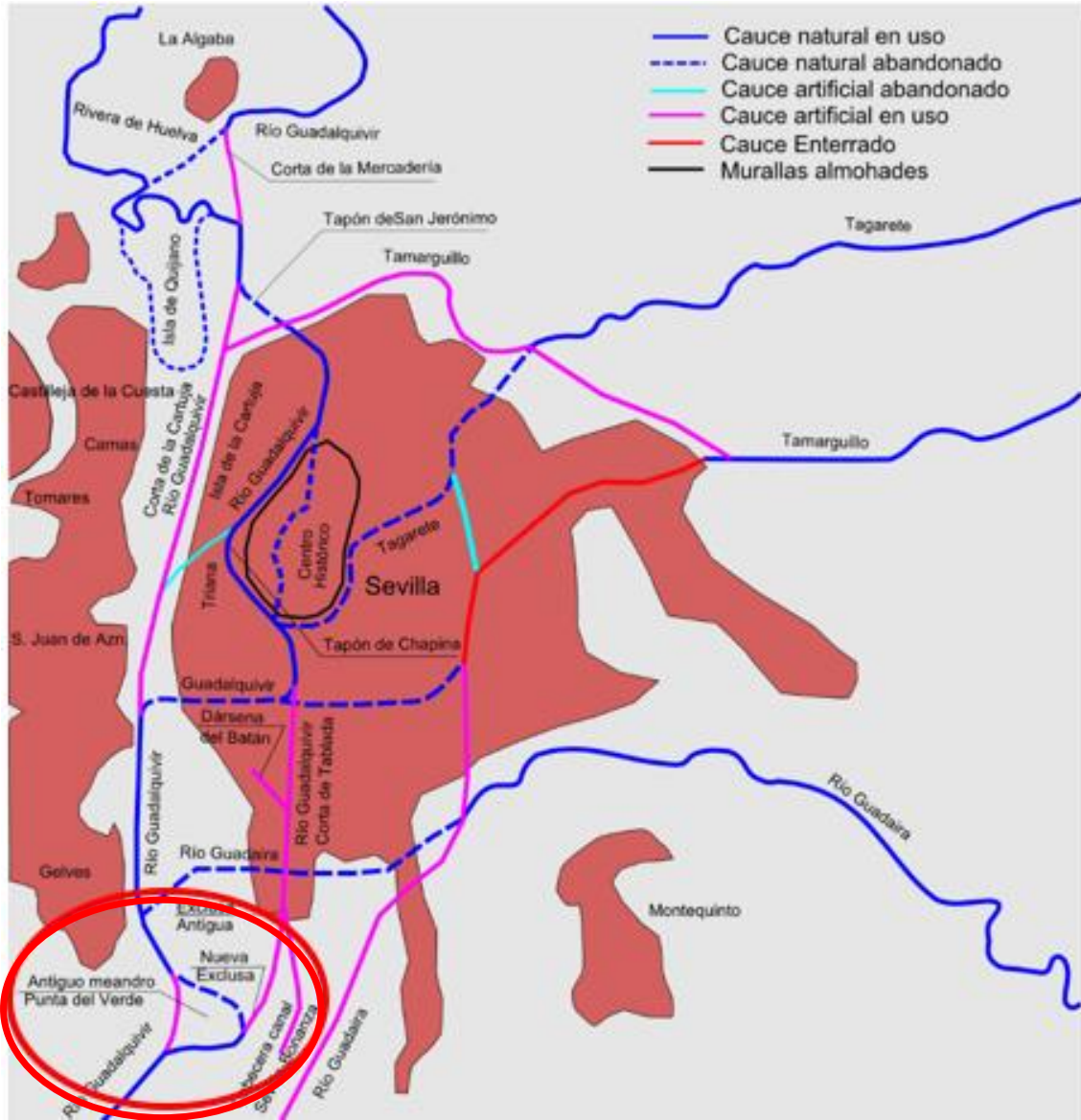


Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	69/211



A.5.4. HIDROLOGÍA

Hidrológicamente el protagonista absoluto en Gelves es el Río Guadalquivir, a cuyo cauce principal vierten directamente las escorrentías del territorio este de Gelves. Hay que indicar, a título histórico, que el límite del término en su zona este viene delimitado por el meandro de la Punta del Verde, de cuya corta se origina la denominada Isla de Betón, el cual fue rectificado a través de la corta del mismo nombre en 1965, corta que es la que discurre actualmente bordeando el núcleo urbano.



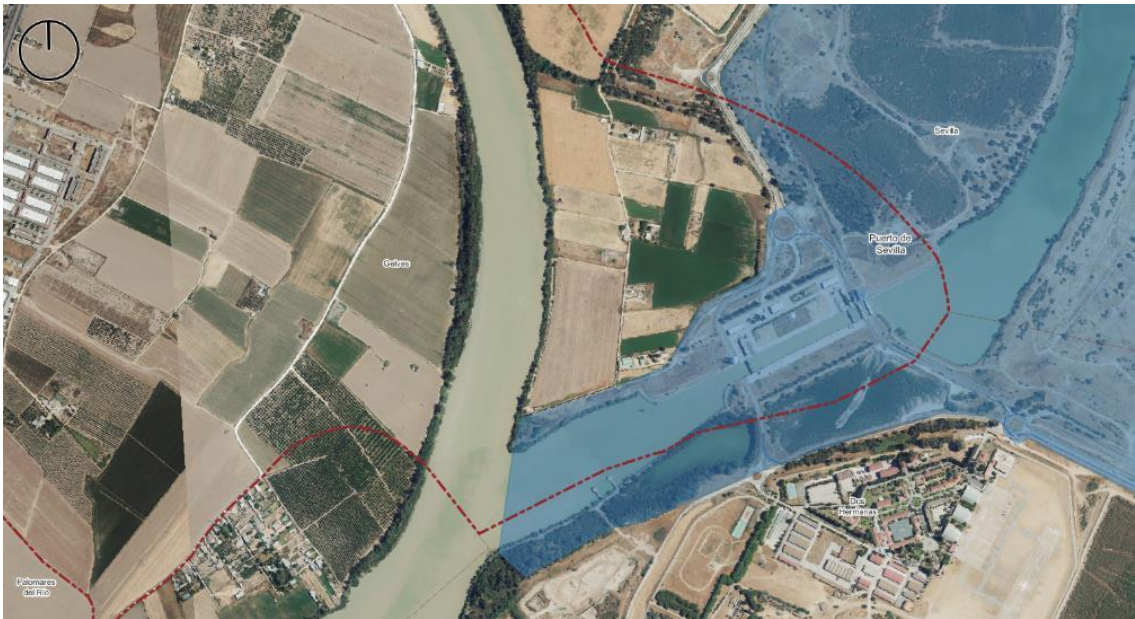
Mapa de cortas y rectificaciones del Río Guadalquivir y afluentes. Fuente: Wikipedia.org.

A través del antiguo meandro tiene su salida el Puerto de Sevilla, situándose la nueva esclusa, así como parte del puerto, dentro del término municipal. Esta actividad apenas tiene incidencia socioeconómica en el municipio al situarse separados por la corta de la Punta del Verde. Esta corta ha dado lugar a la actual Isla del Verde o de Betón.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	70/211





Situación de la nueva esclusa y zona portuaria de Sevilla en relación con el término municipal.



Sistema hidrológico. (Fuente: DERA)

Los materiales detríticos del Aljarafe y de la vega son ricos en aguas acuíferas. Esta situación estructural conduce a la disponibilidad de aguas subterráneas en todo el término. La mayor parte se asienta sobre el sistema acuifero Sevilla-Carmona (masa de agua subterránea ES050MSBT000057300 Aluvial del Guadalquivir-Sevilla), encontrándose el territorio de la meseta y escarpe del Aljarafe sobre el sistema acuifero Almonte Marismas (masa de agua subterránea ES050MSBT000055001 Aljarafe norte).



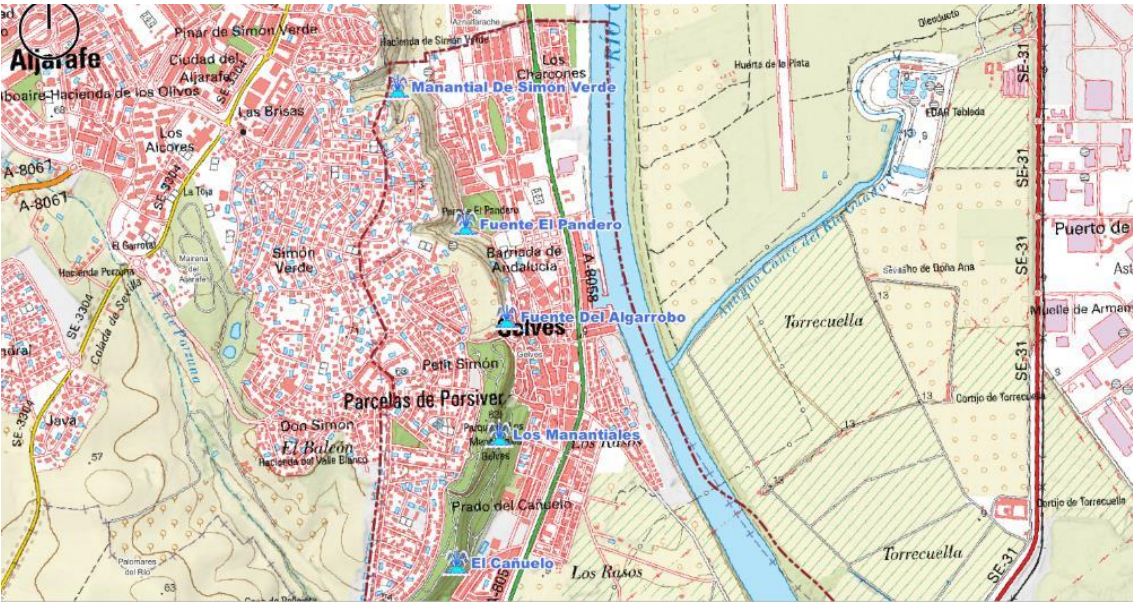
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	71/211



En el encuentro del acuífero Almonte Marismas con la vega, el pie del escarpe, afloran, dentro del municipio, al menos 5 manantiales:

- Manantial de Simón Verde
- Fuente El Pandero
- Fuente del Algarrobo
- Los Manantiales
- El Cañuelo

Estos manantiales presentan un gran interés simbólico, geológico, histórico, toponímico y cultural para el municipio, situándose además en la banda cuya protección fue propuesta por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (incorporado en el POTAUS como Espacio y elemento de Protección Territorial (Escarpes y Formas singulares del relieve) y finalmente como monte público “Cornisa este del Aljarafe”.(SE-50015-AY) cuyo titular es el Ayuntamiento de Gelves. Estos manantiales tienen la peculiaridad de haber sido excavados históricamente en galerías para un mejor aprovechamiento del agua.



Manantiales (Fuente: DERA)

En el aspecto competencial de aguas se identifican al menos 4 organismos competentes en el entorno del Río Guadalquivir:

- **Puerto de Sevilla.** Puerto general del Estado con competencias estatales en relación a la actividad portuaria.
- **Puerto Gelves.** Puerto autonómico con competencias autonómicas en relación a la actividad portuaria.
- **Demarcación de Costas de Andalucía Occidental,** competente en el Río Guadalquivir en la zona que atraviesa Gelves, que establece las limitaciones sectoriales del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- **Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir,** con competencias en la cuenca del río y sus afluentes situados fuera del ámbito litoral.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	72/211





Vista del Río Guadalquivir a su paso por el municipio.



Vista del Puerto deportivo Puerto Gelves

A.5.5. BIODIVERSIDAD

La biodiversidad en Gelves, a pesar de la elevada antropización desde tiempos ancestrales, queda relativamente conservada por la presencia de dos ámbitos que actúan, debido a su linealidad, como corredores ecológicos.

El primero es el Río Guadalquivir, que permite el desplazamiento a largas distancias, conectando la importante fuente que representa Doñana, especialmente para la avifauna, con la Sierra norte, además de aportar la propia biodiversidad de un medio acuático de gran importancia ecológica. El segundo corredor, de menor alcance, pero muy interesante por la presencia de hábitats rupícolas y olivares antiguos que ofrecen refugio a numerosas especies, es la Cornisa Este del Aljarafe, gran pulmón verde y de biodiversidad, junto al Guadalquivir, del municipio.

El inventario de hábitats de interés comunitario (HIC) de Rediam, muestra que las únicas zonas de Gelves que presentan hábitats de interés comunitario son pequeños retazos de bosque de ribera asociados al Río Guadalquivir y el rico hábitat estuarino que alcanza hasta Alcalá del Río. En concreto encontramos los siguientes HICs:



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 73

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	73/211



1130 Estuarios
92A0_0 Alamedas y Saucedas arbóreas (Bosques galería de Salix alba y Populus alba)

Los únicos terrenos forestales del Municipio son los de la Cornisa este del Aljarafe y el bosque de ribera del Río Guadalquivir.



Hábitats de Interés Comunitario (azul). Fuente: Rediam

Aunque Gelves no se encuentra en el apéndice de la zonas de peligro de incendios forestales del Decreto 371/2010 de 14 de septiembre (BOJA nº 192 de 2010) declara las Zonas de Peligro de Andalucía por Términos Municipales, dado el riesgo de incendios forestales de la Cornisa y su cercanía a zonas pobladas, ha sido redactado por el INFOCA un Plan de Prevención de incendios forestales para la cornisa del Aljarafe, las medidas de prevención de dicho Plan se encuentran en aplicación, aunque no se encuentre aprobado.

Gelves ha presentado con fecha mayo de 2023 la propuesta de inclusión como monte público “Cornisa este del Aljarafe”.(SE-50015-AY) cuyo titular es el Ayuntamiento de Gelves.

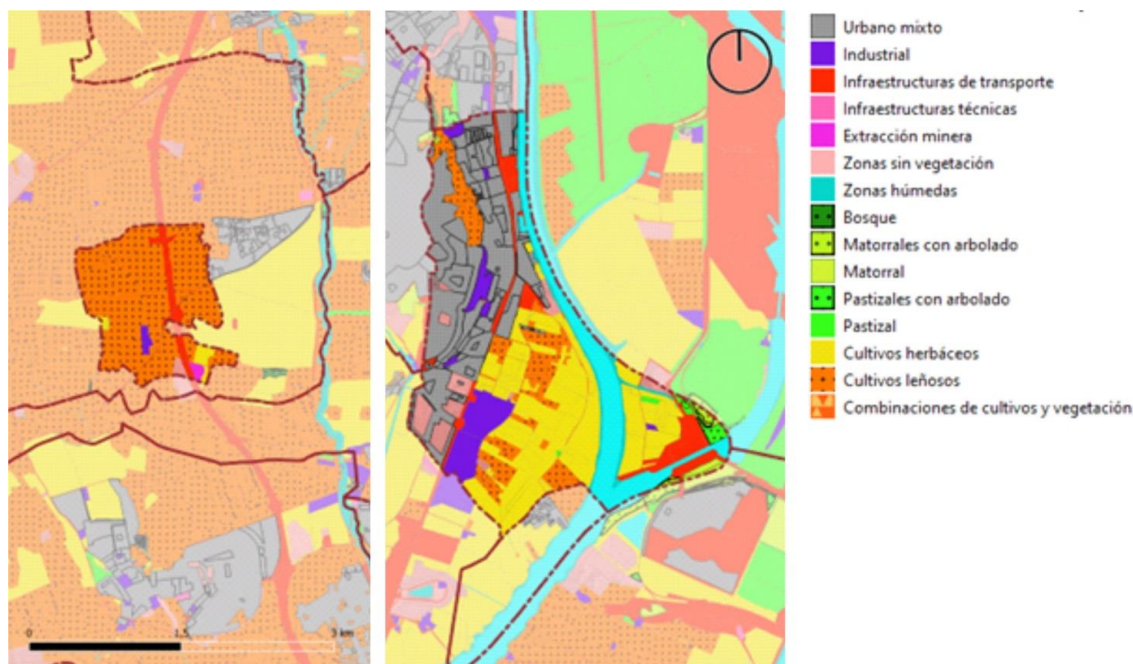


Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	74/211



A.5.6. USOS DEL SUELO

En la actualidad, casi la mitad del término municipal está destinado a usos urbanos, residenciales o terciarios, o bien ocupado por infraestructuras.



Usos del suelo. Fuente: SIPNA_2023- Rediam.

Los usos urbanos residenciales se centran en el norte, con una urbanización residencial de baja densidad en lo alto de la meseta, y un uso residencial con densidades variables, desde el casco urbano tradicional hasta edificaciones en altura, en la vega.

La superficie municipal sellada por usos artificiales (urbanos, industriales, infraestructuras de transporte y técnicas, extracción minera y zonas sin vegetación) supone el 40,08 % (*) del término municipal (sin incluir la Hacienda Torrequemada).

(*) 256,8830 ha zfp/ 640,8540 ha tt.mm. Gelves este: 40,08 %

En relación con las infraestructuras los usos más importantes son:

- La carretera de doble calzada A-8058 que es el eje viario y económico principal dividiendo el término de norte a sur, resaltar el elevado tráfico en travesía que soporta la población por dicha vía. Indicar también en este elemento que, hasta la reciente apertura del tramo de la SE-40 hacia la A-49 es la salida más importante de Puebla del Río y Coría del Río, ambas con una importante población flotante que trabaja en Sevilla.
- La SE-40 que atraviesa el territorio de Torrequemada.
- El Puerto de Sevilla.
- El Puerto deportivo de Gelves.

Los usos terciarios se centran en el sur, asociados a la A-8058, en el parque industrial CITEC y el polígono industrial Guadalquivir.

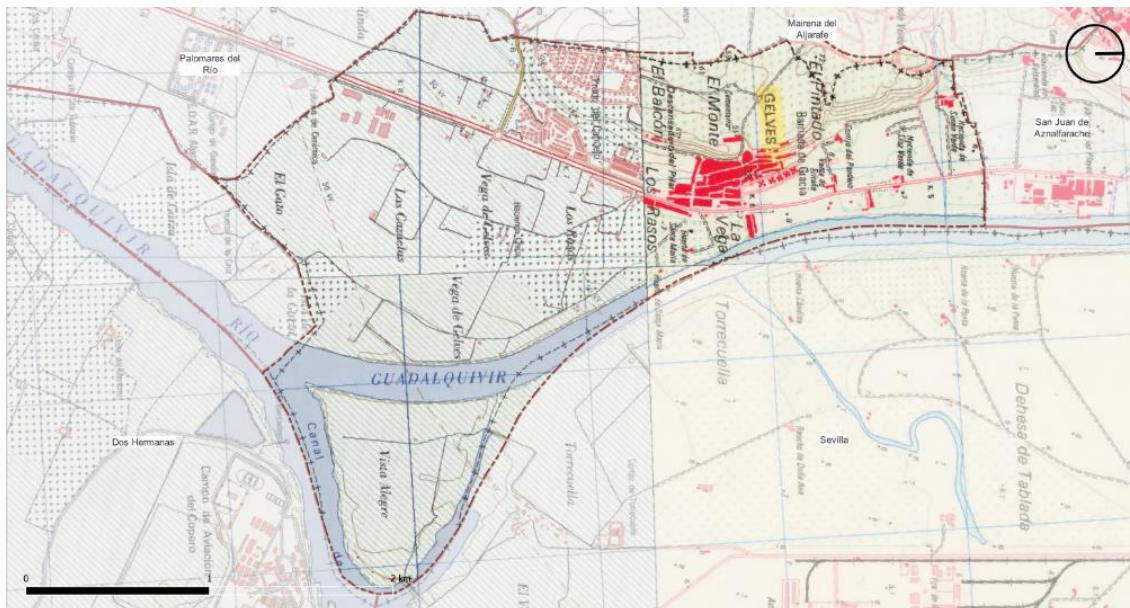
Los usos agrícolas se mantienen en la zona sureste, en los ricos suelos de vega donde debido a las periódicas inundaciones la ocupación por usos más intensivos no ha sido posible. Estos son cultivos de regadío, herbáceos o cítricos, incluso intensivos en invernaderos, y en Torrequemada el cultivo dominante, como en todo el Aljarafe, es el olivar de verdeo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	75/211



Arriba, en la meseta, en la zona de la Hacienda de Torquemada, en medio de esta masa aparecían pueblos muy bien definidos con una tipología edificatoria bien clara de casas unifamiliares de paredes blancas y techumbres a una o dos aguas con teja árabe. Puntualmente aparecían cortijos con su propia tipología funcional para los trabajos agrícolas organizados en torno a un patio. En cambio, en la vega, los fértiles y amplios cultivos herbáceos y leñosos (cítricos y olivar) agrupados también en torno a cortijos (Del Panadero, del Cañuelo de Pellejera, Santa María, Cortijo Nuevo, Simón Verde, Cruz Verde) y los pueblos arimados a los puntos altos para evitar las inundaciones, en este caso al escarpe del Aljarafe.



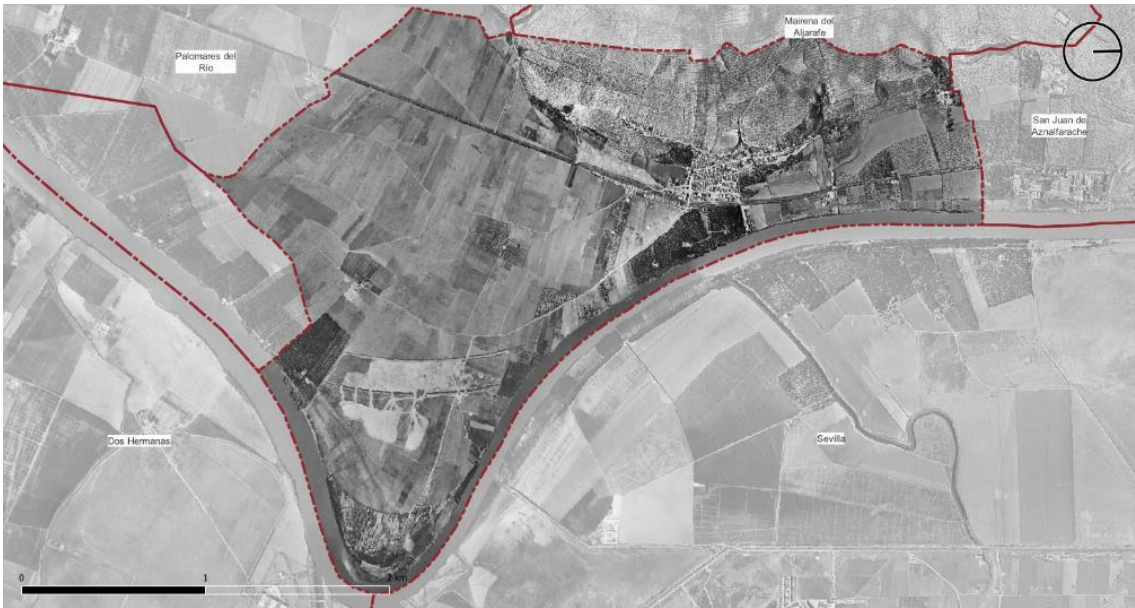
Cartografía IGN MTN25 primera edición 1975 (norte)-2002 (sur). Fuente: Rediam

En las cercanías a la Vega del Guadalquivir, y más concretamente a la ciudad de Sevilla, se han producido dos fenómenos colonizadores que entendemos se han producido en dos etapas, siendo la Exposición Universal de Sevilla de 1992 el punto de inflexión:



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	76/211





Situación del municipio. (Vuelo americano-1956-1957). Fuente: Rediam

En una primera etapa (ver la ortofoto en la figura siguiente de los años 81-87, antes de este hito, el gran nuevo eje de comunicaciones que va a determinar la imagen actual del municipio: la Autovía A-8058 y se ha ejecutado ya la corta, se empieza a notar el proceso colonizador de escarpe



Situación del municipio. (Vuelo nacional 1981-1986). Fuente: Rediam

A este importante evento, que mejora notablemente la comunicación del Coria del Río, La Puebla del Río y el propio Gelves con Sevilla con un creciente parque automovilístico y desarrollo socioeconómico, genera en el municipio una nueva función con gran incidencia en el urbanismo local: la de ciudad dormitorio. La perspectiva urbanística vigente (desarrollismo de los años setenta) conllevó la construcción de nuevas barriadas (Barriada de Gracia) con edificios en altura creciendo hacia el norte del municipio y como límite la autovía. En paralelo hay pequeños desarrollos tradicionales de vivienda unifamiliar adosada de autoconstrucción que van rodeando el casco histórico y al otro lado de la Autovía.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	77/211



A partir del 92 (Ver la ortofoto de 2002 en la figura siguiente), el proceso es mucho más intenso y homogéneo. Se ordena predominantemente en sectores con urbanizaciones con vivienda de la misma tipología unifamiliar adosada. A todo ello se ha unido la puesta en marcha de una importante zona industrial y comercial de ámbito metropolitano (Parque Tecnológico CITEC y el polígono industrial Guadalquivir) así como la construcción de Puerto Gelves y se urbaniza la banda entre el Guadalquivir y la autovía. Este proceso urbanizador se ha mantenido hasta nuestros días.



Situación del municipio. (SIGPAC 2002). Fuente: Rediam

En cambio, en la hacienda Torrequemada no ha habido cambios paisajísticos significativos manteniéndose, hasta la construcción de la SE-40 la tipología paisajística tradicional del Aljarafe.



Situación del municipio. (Vuelo americano-1956-1957). Fuente: Rediam



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	78/211





Situación del municipio. (PNOA-2023). Fuente: Rediam

A pesar de esta progresiva urbanización del municipio, en su zona este, el paisaje estructural que supone la sucesión: Río Guadalquivir-vega-escarpe-meseta genera un paisaje muy cambiante y apreciado, pues presenta muchos elementos paisajístico de gran interés: agua, panorámicas de Sevilla y la vega en altura, escarpe arbolado,.... Esta singularidad paisajística es reconocida en numerosas obras artísticas, ya literarias, ya pictóricas. Este interés paisajístico es más acentuado, en tanto a que estas escenas tienen la posibilidad de ser aprovechadas vía fluvial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	79/211





Vistas desde la Cornisa este del Aljarafe donde se observan los dos elementos paisajísticos lineales con claridad.



Vistas desde la Vega de la Cornisa este del Aljarafe.



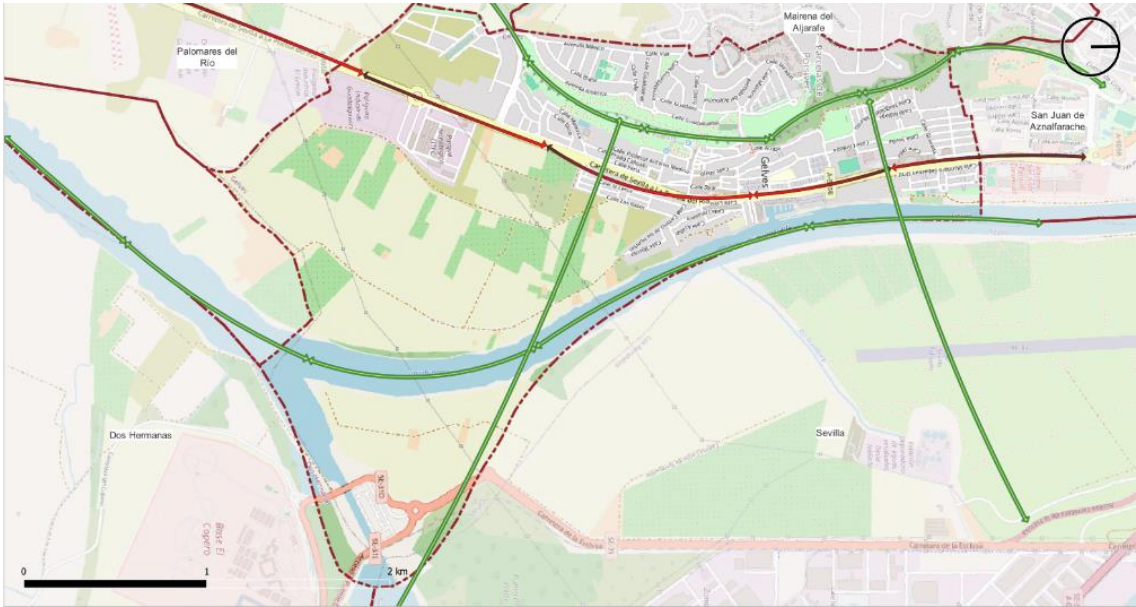
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	80/211





Vistas de la autovía a-8058 a su paso por el municipio.

Podemos concluir que Gelves conserva dos elementos paisajísticos y medioambientales lineales en dirección de norte a sur de gran interés: su escarpe y el río, entre los que se encuentra un elemento perturbador de primer orden: la autovía -A-8058, la cual además es una barrera, fuente de ruido y contaminación atmosférica. Este efecto negativo queda enmascarado, sin embargo, por la potencia visual de las vistas transversales desde el río al escarpe y viceversa, así como por su entorno edificado que oculta las vistas y el ruido en esta dirección.



Flujos paisajísticos



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	81/211



A.6. PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

Respecto al Patrimonio histórico Cultural, se identifican elementos atendiendo a las diferentes fuentes oficiales:

A.6.1. INSTITUTO ANDALUZ DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

El Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAHP) de la Junta de Andalucía identifica en el término municipal un total diez bienes inmuebles en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía.

Denominación	Código	Caracterización
Hacienda de San Ignacio de Torquemada	1410440008	Arquitectónica, Etnológica
La planta de este inmueble es rectangular y se estructura según el modelo consolidado en torno a dos grandes patios jerarquizados y contiguos, en los que se distribuyen las funciones residenciales, agrícolas e industriales. La entrada es a través de un vano de medio punto desde el que se accede al patio rectangular o de labor. A su vez, en el interior de este primer patio, se visualiza la segunda portada que comunica con el segundo patio de forma cuadrangular. En éste se aprecia en su parte frontal el señorío, que se halla porticada por una galería de columnas. Las naves relacionadas con los trabajos agrícolas y ganaderos se sitúan en torno al primer patio, o de labor, dispuestas sucesivamente y construidas según un esquema rígido de paramentos continuos con huecos de ventilación y accesos perfilados en las viviendas y almacenes. En la crujía de fachada se ubica la primera portada, embutida en un cuerpo arquitectónico de planta cuadrada con cubierta a cuatro aguas mediante vano de medio punto sin decoración. A ambos lados de la entrada se hallan las dependencias de la gañanía. En los lados menores del patio aparecen pórticos que alternan los muros de carga con los arcos de ladrillo de medio punto sobre gruesos pilares. Desde estos dos pórticos se accede al interior de las naves destinadas en su origen a cuadras. Este patio de labor ejerce una función secundaria y complementaria al del siguiente patio en el que, además del señorío y de la capilla, se ubican las naves destinadas al lagar y la almazara, siendo estos espacios una de sus características propias. En la crujía intermedia de acceso al señorío se sitúa la vivienda del casero y en el extremo de esta nave se encuentra la torre contrapeso del lagar que simultáneamente pertenece a los dos patios. En la entrada a esta parte del señorío se abre la segunda portada o portada principal, uno de los principales elementos barrocos de la Hacienda y más significativos, pues simboliza la introducción en el espacio noble o del propietario. Esta portada presenta un arco con decoración de color almagra de placas recortadas que soportan un entablamento y frontón triangular en cuyo tímpano aparece un óvalo de yeserías a la manera de rayos solares y en la clave un escudo de armas con orla barroca. Está flanqueada por pilastras en la que se insertan hornacinas con las imágenes de San Isidro Labrador y Santa Bárbara y se remata con tres pequeños pináculos con bolas en los que se puede leer la fecha de 1708. Elemento decorativo propio de esta hacienda son los cuatro relojes de sol, realizados con pintura en color almagra, que flanquean los accesos por el interior a las entradas de ambos patios. En el patio del señorío, en el centro, se encuentra el aljibe con doble brocal de mármol unido por un cuerpo cúbico (del mismo material y altura) y junto a éste se halla un «ficus» de gran tamaño. Este patio está rodeado por las estructuras de mayor rango arquitectónico. El flanco izquierdo lo ocupa una nave única destinada a lagar cuyo interior se distribuye entre dos líneas de arcos de medio punto de gran luz apoyados sobre veintidós columnas toscanas y cimacios de piedra arenisca. Al exterior presenta galería porticada con arcos de medio punto enmarcados por alfiles descansando sobre columnas de mármol con capiteles de pencas. En la nave opuesta se encuentra la almazara, dividida en dos ámbitos y ocupando la torre contrapeso la zona central. En su interior, a ambos lados existe un gran número de tinajas alineadas longitudinalmente en hileras. En la parte anterior, con salida al patio, se abren vanos que conectan una serie de dependencias destinadas a diversos usos. La crujía correspondiente es la destinada al señorío con pórtico semejante al anterior. Esta zona de vivienda se organiza en torno a un gran salón central, desde el que se puede acceder		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	82/211



tanto a las diferentes habitaciones que componen la vivienda, como a otro pórtico posterior. En las habitaciones laterales aparecen pintadas en sus techos las figuras de San Ignacio de Loyola vestido de sacerdote y la de San Francisco Javier bautizando a una india, enmarcadas por decoración de roleos y hojarasca según el estilo barroco. Son pinturas alusivas a los fundadores jesuitas y a la presencia de esta orden en el inmueble.

En el exterior del señorío se observa, en su extremo nordeste, la torre mirador de tres alturas, dividida por impostas. En la primera planta cuenta con balcones con barandas de forja, y en la segunda con vanos rectangulares flanqueados por pares de pilastras. Sobre este nivel se presenta una cubierta aterrazada con barandas de forja sostenidas por pilares que se rematan con perfiles bulbosos.

En la zona izquierda, y desde el pórtico del señorío, se ubica la capilla barroca. La entrada a ésta está precedida por un pasillo, cerrado por una robusta reja. En el interior de dicha capilla se observa en el testero frontal un bello retablo dieciochesco de madera noble sin dorar, ocupado por imágenes de culto en sus tres hornacinas. Los techos están formados por bóvedas de arista interrumpidas por un arco fajón.

Tras esta nave, cuya fachada trasera tiene un segundo pórtico, se ubica el actual jardín, anteriormente utilizado como huerta. Es un amplio recinto cercado por una tapia. En el jardín se encuentra una vieja noria y la alberca para el riego, actualmente, de las plantas y árboles, entre las que destaca una gran araucaria.

Bajo el señorío se encuentra el sótano abovedado que según la tradición fue usado como cárcel por la Inquisición.

Los tejados son de teja árabe y los techos cuentan con una gruesa viguería de madera tanto en los pórticos de los patios como en los pasillos interiores del señorío. En el lagar y la almazara, en su parte central, destacan las cubiertas a dos aguas con tirantes de madera.

Datos Históricos

El origen histórico de la finca se remonta a la alquería musulmana del Caxar, que en el Repartimiento se dona al noble castellano Gonzalo García de Torquemada, de donde proviene su nombre, perteneciendo luego a la Orden de San- tiago y hacia 1331 a Sancho López y su mujer, destacando en todo este tiempo por su producción y riqueza olivarera. El caserío actual se construyó a principios del siglo XVIII, según se desprende de la inscripción de la portada donde se lee:

«Año 1708». Fue adquirido en 1735 por don Jerónimo de Viergol y Rovira, Capellán Real que la compró para la provincia de Chile de la Compañía de Jesús, lo que aportó la advocación de San Ignacio a su nombre. Los jesuitas la explotaron durante veinticinco años traspasándola luego a particulares hasta los actuales propietarios.

Denominación	Código	Caracterización
Olivares de la Hacienda de Torquemada	1410440009	Arquitectónica, Etnológica
Se ubica en el municipio de Gelves, en la comarca del Aljarafe de la provincia de Sevilla, que constituye otro paisaje olivarero con identidad propia en el contexto del olivar andaluz. Las plantaciones, de hondas raíces históricas, se desarrollan en el Aljarafe -en árabe, "sitio elevado"- sobre una campiña miocena suavemente alomada, de suelos limo-arenosos, muy aptos para el olivar, que se levanta unas decenas de metros sobre el llano aluvial del bajo Guadalquivir junto a la ciudad de Sevilla. El ámbito se corresponde con la Hacienda de San Ignacio de Torquemada, un excepcional conjunto olivarero señorial en el corazón del Aljarafe, levantado en el siglo XVIII y que marca una nueva etapa de esplendor en el devenir de las haciendas del Bajo Guadalquivir.		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	83/211



No obstante, conviene reseñar que el origen histórico constatado de la hacienda se remonta a la época medieval, donde en el mismo enclave se ubicaba la alquería islámica del Caxar, aunque también es significativo que en el entorno se localicen hallazgos asociados a una villa de época romana. En el repartimiento que subsiguio a la conquista cristiana de este territorio en 1253, la alquería fue cedida a Gonzalo García de Torrequemada, contando ya en ese momento con cinco mil pies de olivar, así como con un molino aceitero.

Es en la primera mitad del siglo XVIII cuando la hacienda adquiere su grandeza y rasgos monumentales, coincidiendo con un momento de esplendor de la economía sevillana que motivó la inversión de las clases acomodadas y de la aristocracia urbana en las grandes explotaciones de olivar. Tal y como muestra la inscripción de su portada, en esta época adquiere su configuración actual tras ser adquirida por un banquero sevillano. Sin embargo, lo que aporta un valor añadido excepcional es su nítida relación con América, ya que en 1735 fue adquirida por la Compañía de Jesús, en concreto para la provincia jesuítica de Chile. De ahí que adopte su nombre definitivo añadiendo a Torrequemada el de San Ignacio, el fundador de dicha orden. De la relación de la hacienda con el continente americano quedan numerosas muestras materiales en las inscripciones de carpinterías y en el retablo de la capilla.

En la hacienda perviven excepcionales valores históricos, arquitectónicos, etnológicos y paisajísticos, siendo una muestra destacada y representativa de la arquitectura vernácula andaluza, a la que se suman influencias artísticas urbanas del barroco, así como las que ponen de manifiesto muchos de sus elementos vinculados con las arquitecturas de la orden jesuita, incluyendo motivos iconográficos que responden a su dilatada vinculación con América. Son rasgos que, además, muestran las cualidades que hicieron de esta y otras haciendas andaluzas el prototipo de las haciendas americanas, exportando su modelo de organización tipológica y arquitectónica a países como Colombia, México, Perú o Chile.

La hacienda se encuentra organizada en una secuencia de dos patios y huerto-jardín trasero con árboles ornamentales americanos, cuenta con capilla, señorío e incluso lagar y bodega, además del molino de aceite y unas 200 ha de olivar. Es pues representativa de las haciendas de este período, cuando las construcciones y fincas adquieren gran superficie y capacidad productiva, a lo que acompaña una evolución definitiva de los sistemas de prensado preindustriales, mejorando las prensas de viga anteriores. En este caso el complejo contaba con los dos magníficos ejemplares de prensa y una doble torre de contrapeso compartida, además de los dos molinos que albergaba su gran nave.

De esta forma, San Ignacio de Torrequemada destaca especialmente por la magnificencia y buen estado de conservación del patrimonio edificado, así como por aportar una muestra excepcional del paisaje olivarero del Aljarafe sevillano, donde se mantiene viva la actividad agraria asociada al cultivo de olivo.

Denominación	Código	Caracterización
Paisajes del Olivar en Andalucía	1230690144	Todas
Los paisajes del olivar en Andalucía, bien representativo de la cultura mediterránea del olivo, es el resultado de la mayor especialización olivarera conocida, un mar de olivos de una belleza serena, que combina sucesivas retículas de olivos ordenados, salpicados a veces por cortijos o haciendas; puntos blancos que destacan sobre el verde olivo; tramas que se amoldan a una geografía contrastada, de oleadas verdes y plateadas como las hojas. La cultura del olivo está ligada a la historia de los pueblos mediterráneos, de la que este árbol es posiblemente su principal símbolo. Cultivado desde el Neolítico, todos los pueblos del Mediterráneo han aportado conocimiento y tecnología tanto para su cuidado como para la elaboración del aceite, haciendo de él un producto de uso habitual y una mercancía principal en los intercambios comerciales de todas las épocas. Los olivares aparecen al traspasar el umbral de Sierra Morena y ocupan las suaves campiñas y las laderas de montes y serranías, a veces no tan suaves, a un lado y otro del Guadalquivir, hasta llegar incluso a las		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	84/211



costas. Este inmenso paisaje cultural se sustenta hoy en una plantación ordenada de más de 150 millones de árboles de magnitudes excepcionales: 300 km de continuidad, 300 municipios, 1,4 millones de personas que habitan en su territorio.

El actual mar de olivos se ha producido en los dos últimos siglos y refleja inicialmente el cambio del antiguo régimen a la primera industrialización, que en la historia agraria representa el tránsito de la sociedad estamental a la burguesa, protagonizado en Andalucía por el acceso a la propiedad de la tierra de las poblaciones campesinas, lo que ha generado una cultura identitaria propia en la memoria de aquellos brazos desconocidos que plantaron millones de olivos.

Son paisajes que conservan su funcionalidad sin detener la evolución ni perder su esencia tradicional; un cultivo permanente que acoge vida natural y biodiversidad. En definitiva, paisajes agrarios evolutivos y vivos, con elementos patrimoniales destacados y una organización social muy activa basada en las cooperativas de agricultores, que muestran la diversidad de manejos, funcionalidades y adaptaciones del cultivo (marcos de plantación, bancales, riegos, etcétera) como reflejo de cada momento histórico y de las necesidades y condiciones locales.

Denominación	Código	Caracterización
Cortijo del Cañuelo	1410440001	Arqueológica
Aunque el lugar parece que no obedece al clásico emplazamiento de una villa romana, la presencia de un manantial de agua potable pudo ser el foco de atracción al que debemos la presencia de estos vestigios.		
(*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		

Denominación	Código	Caracterización
Hacienda Valparaíso	1410440005	Etnológica
Hacienda de olivar distribuida en torno a un patio. Cuenta con señorío, naves de maquinaria y caballerizas.		
(*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		

Denominación	Código	Caracterización
Cementerio de Gelves	1410440006	Arquitectónica
Situado al oeste de la ciudad, en un alto cerca del pueblo. Se pueden distinguir dos zonas, la implantación original, rectangular, con nichos en perímetro y exentos configurando un eje de recorrido que se convierte en una avenida de cipreses en la ampliación. Esta dispone de nichos en ambos lados paralelos al paseo, que se remata en un edículo para sala de duelos, autopsias y servicios. Lo rodea una tapia alta, enjabelgada, con caballete de teja. El acceso se realiza por una pequeña portada de frontón recto partido sobre pilastras, jugando ocre y blancos. Resulta de interés la conservación de la primitiva ordenación de nichos que, tras la ampliación, resulta plenamente recuperable. Se trata de una doble alineación de boveditas trasdosadas que hoy quedan junto al acceso. La sepultura más antigua es la de D. Francisco de Paula Díaz, cura que fue de San Pedro en Carmona, que murió el 29-12-1878. Hay una placa conmemorativa de la ampliación, dice: "Siendo alcalde presidente del Ayuntamiento de esta ciudad D. Antonio Moreno Pérez y cura párroco D. Juan de Dios González Gálvez, se efectuó la ampliación y reforma de este cementerio, obra que pudo llevarse a cabo gracias a la generosidad de D. Pedro Ciaurriz Benítez que donó los terrenos necesarios. Para ellos. Gelves, año 1956".		
(*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	85/211



Denominación	Código	Caracterización
Zona de Servidumbre Arqueológica Río Guadalquivir	1410910737	Arqueológica
La utilización del río Guadalquivir como vía comercial y de comunicación desde época antigua es atestiguada tanto por las fuentes escritas como por los restos materiales localizados en sus aguas y márgenes, tanto actuales como antiguas. Esta navegación continuó realizándose en época medieval y, por supuesto, en época moderna, momento este último de gran importancia comercial. De este período se tiene constancia de la existencia de diversos pecios a lo largo del curso del río 11 hundimientos desde su desembocadura hasta Sevilla. En concreto en Coria del Río en el año 1553 naufragó la nao San Bartolomé, mientras que, en San Juan de Aznalfarache, en el año 1561, se perdió la nao San Antonio. No obstante, los estudios documentales y bibliográficos que hacen referencia al patrimonio arqueológico sumergido en la provincia de Sevilla se encuentran, en la actualidad, en una fase inicial, por lo que se presume que exista un mayor número de pecios y yacimientos por descubrir y documentar. (*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		

Denominación	Código	Caracterización
Gelves	1410440002	Arqueológica
Se trata, posiblemente de un pequeño poblado o gran villa romana. Entre los hallazgos destacan unos fustes de columnas de mármol y el fragmento de escultura romana estudiado por Collantes de Terán que debió pertenecer a Diana. Lo más importante para futuras investigaciones en este yacimiento, sería comprobar las tradiciones que hacen de él un poblado iberoturdetano. (*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		

Denominación	Código	Caracterización
Cortijo del Pandero	1410440003	Arqueológica
Los restos de los que habla Ponsich no se han podido localizar. Ni en el lugar que ocupa ni por la importancia de sus hallazgos nos parece que podamos estar ante un yacimiento de importancia.		

Denominación	Código	Caracterización
Hacienda de simón verde	1410440004	Arqueológica
El sitio es poco apropiado para el emplazamiento de una villa romana pues está situado en el cauce de inundación del Guadalquivir. Sin embargo Ponsich señala en él claros vestigios de la presencia romana. Además hace proceder de aquí una inscripción encontrada en 1755, cuestión en la que no todo el mundo está de acuerdo, pues Hübner la hace proceder de la Hacienda de Valparaíso. Sólo si es cierta la procedencia de este yacimiento de la citada inscripción, cosa muy dudosa, habría que darle importancia al mismo, por lo demás no existen restos significativos como para señalar en este punto una importante villa romana. (*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	86/211



A.6.2. EL PATRIMONIO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El Planeamiento vigente delimita los siguientes ámbitos de especial protección de carácter patrimonial
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Se define así a toda obra de arquitectura o ingeniería que se singulariza dentro del territorio municipal por su calidad arquitectónica, su historia y su calidad ambiental.

- **Hacienda de San Ignacio de Torrequemada y su entorno. Patrimonio Arquitectónico.**

Este es el enclave que el término de Gelves tiene en Bollullos de la Mitación, con una superficie de unas 167 Ha de olivar. Esta hacienda, perteneciente en tiempos a la Compañía de Jesús, tiene una distribución característica de los conjuntos arquitectónicos de las grandes explotaciones de olivar. El conjunto se articula en torno a dos grandes patios: El primero se encuentra rodeado por dependencias para las faenas agrícolas y una monumental portada barroca de yesería, en la que figura la fecha 1708, da acceso al segundo patio, donde se encuentra el molino aceitero y en el que dos de sus lados presentan sendas arquerías. Por la que se sitúa a la izquierda se accede a una enorme dependencia de tres naves paralelas a la fachada del patio, separadas por arcadas de medio punto y que servía de bodega.



Vista general de la portada y el Interior de la Nave.

En la residencia existe un gran salón con pinturas de San Francisco Javier y San Ignacio de Loyola en el techo, y una pequeña capilla a la que se accede por uno de sus ángulos.

Independientemente del conjunto, hay una gran nave dividida por arcos ojivales, que pudo servir originariamente de iglesia, del periodo barroco, a pesar de su apariencia.

El origen histórico de la finca se remonta a la alquería musulmana del Caxar, que en el Repartimiento se dona al noble castellano Gonzalo García de Torrequemada, de donde proviene su nombre, perteneciendo luego a la Orden de Santiago y hacia 1331 a Sancho López y su mujer, destacando en todo este tiempo por su producción y riqueza olivarera. El caserío actual se construyó a principios del siglo XVIII, según se desprende de la inscripción de la portada donde se lee: «Año 1708». Fue adquirido en 1735 por don Jerónimo de Viérgol y Rovira, Capellán Real que la compró para la provincia de Chile de la Compañía de Jesús, lo que aportó la advocación de San Ignacio a su nombre. Los jesuitas la explotaron durante veinticinco años traspasándola luego a particulares hasta los actuales propietarios.

La Hacienda de San Ignacio de Torrequemada representa en el conjunto de inmuebles rurales del Aljarafe sevillano un caso de importancia, tanto por la extensión de su planta rectangular en torno a dos patios, como por la singular conservación de esta y la distribución de espacios apenas transformados, gracias al mantenimiento de los usos de habitabilidad y agrícolas. Es un inmueble funcional, concebido fundamentalmente para la explotación de olivar, formando la arquitectura y el paisaje agrícola un conjunto integrado y dotado de una gran significación patrimonial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	87/211



El entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada comprendía las edificaciones de la Hacienda, así como los olivares relacionados con esta, completando un conjunto de cerca de 167Ha de superficie.

• **Hacienda de Simón Verde. Patrimonio Arquitectónico.**

La Hacienda Simón Verde se encuentra próxima al núcleo urbano, al pie de la cornisa del Aljarafe, en el norte del término municipal, en una franja de terreno entre este y el término de San Juan de Aznalfarache. Conserva varios árboles de gran porte junto a la Hacienda. Su acceso se encuentra en la calle Granada, que conecta directamente con la A-8058.



Vista general de la Hacienda desde la calle José Eloy García Brioso.

Se trata de un conjunto de varias edificaciones destinadas a labores agrícolas, en la que destaca el edificio principal, con dos cuerpos a ambos lados de una portada de acceso al patio, y una torre mirador en el ángulo noreste.

Su grado de protección es de Nivel B, estructural.

Iglesia de Santa María de Gracia. Patrimonio Arquitectónico.

Se localiza en la parte alta del casco urbano, con entrada por la calle Joaquín Bazo Campos y portada lateral por la calle Párroco Juan de Dios Corrales. Es el edificio mas significativo del casco de Gelves y debe considerarse protegido en su totalidad. Su posición en la zona mas elevada del mismo le confiere una silueta característica al caserío de la localidad desde la Vega, por lo que debe procurarse el mantenimiento de las perspectivas visuales.



Vistas de la Iglesia de Santa María de Gracia.

Se trata de una obra barroca del siglo XVIII, de una sola nave, crucero y capillas en el lado del Evangelio. Las bóvedas son de cañón con lunetos, excepto en el crucero, en donde se sitúa una media naranja sobre pechinas. La portada lateral, situada en el muro derecho, es adintelada, flanqueada por pilastras y con un frontón roto, donde se encuentra un retablo de azulejos. La portada de los pies también es adintelada, con pilastras almohadilladas. En el ángulo noroeste se levanta la torre, con dos cuerpos y chapitel. En la cripta, compuesta por arcos varias columnas, se encuentran los restos de los patronos, Doña Leonor de Millán y Don Pedro Colon. Contiene además lienzos y piezas de orfebrería de los siglos XVII y XVIII.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	88/211



Antigua Estación del Tranvía. Patrimonio Arquitectónico.

Se encuentra localizada junto a la autovía A-8058, en la plaza del Duque de Alba, en la antigua traza del tranvía Sevilla a Coria del Río. Data del primer tercio del siglo XX.



Imagen de 1932 y de la actualidad de la Estación del Tranvía de Gelves.

Se trata de una edificación compuesta por un cuerpo central de dos plantas y cubierta a cuatro aguas, y sendos cuerpos laterales asimétricos. Obra de estilo regionalista, se erige como único exponente de los elementos que conformaban la línea de tranvías procedente de Sevilla y que recorría la margen derecha del río.

ELEMENTOS SINGULARES

Son aquellos elementos contruidos, de valor histórico, cultural y/o artístico que forman parte de la configuración y estructura de un edificio, de un entorno urbano o del territorio.

Portada del Antiguo Colegio. Elemento Singular.

Se sitúa a continuación de la fachada lateral de la Iglesia de Nuestra Señora de Gracia, en la zona mas alta del casco urbano, sobre la falda de la Cornisa. Se trata de la portada del antiguo Colegio Duque de Alba, formada por pilastras y frontón de ladrillo taco, inserta dentro de un tramo de cerramiento almenarado.

PATRIMONIO URBANO. BARRIADAS

Toda agrupación de edificios o espacios urbanos, claramente diferenciables, en los que los valores del conjunto sobresalen independientemente de los valores de cada elemento individualmente considerado, constituyendo una unidad coherente por sus características históricas, artísticas, culturales, tradicionales, tipológicas, o por la formación del paisaje urbano.

U1. Barriada de Andalucía.

Se encuentra localizada entre la A-8058 al Este, el Callejón del Pandero al Norte, la Barriada de Nuestra Señora de Gracia al Oeste y la calle Agustín Chaves González al Sur.

Se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojo de las familias que vivían en la Cornisa. Se agrupan en conjuntos de 8 o 10 viviendas, de dos plantas, cubierta plana, fachada remarcada en las medianeras y cubierta, cuerpo saliente en planta baja y pequeño porche en la zona de entrada a la vivienda. La parte delantera está ocupada por un pequeño antejardín con un cerramiento opaco a media altura y hasta 2 metros mediante cerrajería. Los conjuntos de viviendas forman entre sí viarios peatonales y zonas libres. Datan de finales de la década de 1970.

U2. Barriada de Nuestra Señora de Gracia.

Queda delimitada por la calle Agustín Chaves González al Sur, el Polideportivo Municipal de Gelves al Norte, la Barriada de Andalucía al Este y la Avenida Pedro Caurriz al Oeste.

Se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojo de las familias que vivían en la cornisa como consecuencia del desprendimiento de tierras. Se agrupan en 5 conjuntos de 20 viviendas unifamiliares de dos plantas, cubierta plana, fachada remarcada en las medianeras y cubierta y pequeño porche en la zona de entrada a la vivienda. En el extremo sur, en la



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	89/211



plaza al Deportista, se levanta una edificación circular destinada a uso terciario formada por varios locales o puestos abiertos a fachada. Datan de mediados de la década de 1960.

U3. Barriada de la Avenida de Pedro Ciauriz. Patrimonio Urbano.

Queda delimitada por la Avenida Pedro Ciauriz al Este, la cornisa al Oeste, la calle Algarrobo al Norte y calle Agustín Chaves González al Sur.

Al igual que las anteriores barriadas, se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojar familias que vivían en la Cornisa. En este caso, se trata de edificaciones entre medianeras de dos plantas y cubierta plana, formando parte de varias manzanas del casco. Las viviendas van formando una estructura escalonada unificada por una fuerte cornisa de cubierta que da la vuelta uniéndose con la de la vivienda contigua. Datan de finales de la década de 1960.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICOS

Son aquellos ámbitos, yacimientos o edificios dentro del espacio urbano o del territorio municipal, de valor arqueológico.

Y1. Yacimiento Arqueológico Torrequemada A.

Se trata de un asentamiento rural de origen romano con perduración hasta época contemporánea. Este yacimiento se encuentra al Este de la Hacienda Torrequemada, en terrenos en ladera dedicados al cultivo de olivar. Se hallan fragmentos cerámicos de épocas romana, medieval, moderna y contemporánea.

Y2. Yacimiento Arqueológico Torrequemada B.

Se trata de un asentamiento rural de origen romano con perduración hasta época contemporánea. Este yacimiento se encuentra al Este de la Hacienda Torrequemada, mas al Norte que el yacimiento Torrequemada A, en terrenos en ladera dedicados al cultivo de olivar. Al igual que el anterior, se hallan fragmentos cerámicos de épocas romana, medieval, moderna y contemporánea.

Y3. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Cañuelo.

Este yacimiento se encuentra en Suelo Urbano, en el Parque de las Minas del Cañuelo. Dentro de este Parque, y como consecuencia de la constitución geológica de la cornisa, emanan surgencias de agua en el perfil de la cornisa, donde se observa una estructura singular que corresponde al acondicionamiento y embellecimiento del manantial natural. Sobre el talud que separa la vega y la meseta, donde aflora el manantial, se construye esta "fachada" de ladrillos de taco, alternando hiladas a soga con otras a tizón. Se observan dos accesos de igual fábrica, resueltos mediante arco de medio punto y bóveda de cañón. El acceso principal se enmarca en una portada también de ladrillo, de estilo neoclásico. No se observan restos cerámicos.

Los únicos restos de lo que en su día fue la hacienda se encuentran situados a pocos metros, entre las viviendas y el piedemonte de la cornisa, donde actualmente se encuentra el parque público.

Y4. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Pandero.

La antigua hacienda abandonada de posible origen medieval dedicada a la producción aceitera se emplaza justo al pie del escarpe, al Norte del núcleo urbano de Gelves. Debido a la constitución geológica de la cornisa, emanan surgencias de aguas subterráneas correspondientes al acuífero del Aljarafe en el perfil de la cornisa, aprovechadas por el cortijo mediante su encauzamiento y aprovechamiento. Actualmente la parcela tiene uso de parque municipal, para cuyo acondicionamiento se elevó la cota original aproximadamente en un metro mediante aportes de tierras del exterior. La parcela se encuentra condicionada por un uso residencial marginal (pequeña granja).

En la parcela se observan diversos elementos inmuebles singulares, como es la hacienda en ruinas de producción aceitera, con la torre contrafuerte del molino, y las estructuras hidráulicas consistentes en un acueducto de ladrillos trabados con mortero de cal, de la que se conservan 6 arcadas, que comunica con una alberca y una noria, de la que no se conserva nada.

Y5. Yacimiento Arqueológico Los Rasos.

El yacimiento se localiza en terreno llano, en plena vega. El uso actual del suelo es el cultivo de herbáceos. Se observa una pequeña acumulación de material cerámico común de adscripción moderna u contemporánea, sin evidencias de estructuras asociadas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	90/211



A.6.3. OTROS INSTRUMENTOS Y ELEMENTOS CON RELEVANCIA PATRIMONIAL

• Plan Especial de Protección de la Cornisa de Gelves.

Este Plan fue redactado en febrero de 2001 bajo la supervisión de la Diputación Provincial de Sevilla y la colaboración del Ayuntamiento de Gelves. La superficie abarcada por el Plan es de unas 35 Ha. Abarca la zona del Suelo No urbanizable del Talud y también el Parque superior de la cornisa. No se ha desarrollado .Parte de la problemática que afecta a la zona::

Falta de definición clara de elementos eficaces de protección de la cornisa. Necesidad de forestación, conservación de taludes, recuperación de cauces y fuentes, retirada de escombros, concentración de vertederos dispersos.

Desconexión del área de la cornisa con respecto a las traseras del núcleo urbano.

Ausencia de red viaria básica. Carencias de vías y senderos peatonales y carriles bici, y su conexión con una red intermunicipal que establezca una continuidad con el resto de la cornisa. Vía vede Metropolitana.

Necesidad de fijar y dimensionar los equipamientos y sistemas generales de uso público existentes. Establecimiento de miradores, circuitos deportivos, quioscos, etc.

• Protección del Olivar de Torrequemada

Se trata de una hacienda tipo cortijo, dentro de una finca de unas 167Ha de propiedad particular y dedicadas en su totalidad al cultivo de olivar de verdeo. Este olivar se encuentra en un excelente estado de conservación, lo que justifica sobradamente su protección desde el planeamiento urbanístico. El edificio del cortijo está catalogado como Bien de Interés Cultural, y los olivares colindantes constituyen el entorno de protección.

• Plan Especial de Protección de la Cornisa de Gelves.

Este Plan fue redactado en febrero de 2001 bajo la supervisión de la Diputación Provincial de Sevilla y la colaboración del Ayuntamiento de Gelves. La superficie abarcada por el Plan es de unas 35 Ha. Abarca la zona del Suelo No urbanizable del Talud y también el Parque superior de la cornisa. No se ha desarrollado .Parte de la problemática que afecta a la zona::

Falta de definición clara de elementos eficaces de protección de la cornisa. Necesidad de forestación, conservación de taludes, recuperación de cauces y fuentes, retirada de escombros, concentración de vertederos dispersos.

Desconexión del área de la cornisa con respecto a las traseras del núcleo urbano.

Ausencia de red viaria básica. Carencias de vías y senderos peatonales y carriles bici, y su conexión con una red intermunicipal que establezca una continuidad con el resto de la cornisa. Via vede Metropolitana.

Necesidad de fijar y dimensionar los equipamientos y sistemas generales de uso público existentes. Establecimiento de miradores, circuitos deportivos, quioscos, etc.

Protección del Olivar de Torrequemada

Se trata de una hacienda tipo cortijo, dentro de una finca de unas 167Ha de propiedad particular y dedicadas en su totalidad al cultivo de olivar de verdeo. Este olivar se encuentra en un excelente estado de conservación, lo que justifica sobradamente su protección desde el planeamiento urbanístico. El edificio del cortijo está catalogado como Bien de Interés Cultural, y los olivares colindantes constituyen el entorno de protección.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	91/211



A.7. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Toda la representación cartográfica se encuentra georreferenciada conforme el sistema de referencia geodésico ETRS891 (siglas en inglés de European Terrestrial Reference System 1989) y en proyección UTM huso29.

Las fuentes cartográficas serán adaptadas para aspectos más específicos mediante trabajo de campo. La información cartográfica del municipio está nutrida por seis fuentes principales.

- Instituto Geográfico Nacional (IGN),
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)
- Catastro.
- Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam)
- Planes urbanísticos vigentes y sus Modificaciones.

1 Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

A.7.1. FUENTES CARTOGRÁFICAS

A.7.1.1. Instituto Geográfico Nacional (IGN)

La Base Cartográfica Nacional a escalas 1:25.000 y 1:50.000, a nivel estatal, servirá para realizar una actualización de las cuestiones territoriales a escalas pequeñas.

A.7.1.2. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) es un repertorio de bases cartográficas de diferente naturaleza geométrica (puntos, líneas, polígonos, imágenes ráster) referidas al territorio andaluz. Se presenta en bloques temáticos (relieve, hidrografía, transportes y comunicaciones, divisiones administrativas, etc) que permiten el acceso centralizado a información de muy distinta procedencia con garantía de actualización, coherencia geométrica y continuidad territorial. Esta base de datos está continuamente actualizándose, siendo la última revisión de 31 de julio de 2024.

A.7.1.3. Catastro

La Dirección General del Catastro dispone de cartografía digital urbana y rústica de todo el territorio nacional. La representación del parcelario y construcciones urbanas y rústicas es mantenida de forma continua por todos los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario, siendo la base, tras la coordinación catastral-registral, de la representación gráfica de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

La delimitación parcelaria de esta cartografía tiene un alto valor urbanístico pues está asociada a la realidad física y a la propiedad de la finca. La adaptación, en la medida de lo posible, a este parcelario catastral, de las determinaciones urbanísticas conlleva una gran seguridad jurídica para el administrado que encuentra, en estas unidades catastrales, un ámbito claro donde ejercer sus derechos y deberes urbanísticos.

Cartografía catastral - parcelario urbano

Mapa vectorial parcelario urbano por municipio con líneas de manzana, parcelas y edificios en zonas urbanas, ejes de calle, números de policía, puntos de control y otras informaciones • Escala de uso de 1:500 a 1:1000 • Precisión general: 50-100 cm

Cartografía catastral - parcelario rústico

Procede de un vuelo fotogramétrico efectuado a escala 1/20.000 ó 1/15.000 (para zonas muy parceladas) obteniéndose ortofotos a escala 1/5.000 o 1/2.000 respectivamente.

Se trata de mapas vectoriales de parcelario rústico por municipio con líneas de polígono, parcelas y subparcelas (cultivos/usos), vías de comunicación (ejes), ríos, arroyos, límites administrativos, puntos de control y otras informaciones

- Escala de uso: 1:5000 y 1:2000 en zonas muy parceladas



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	92/211



- Precisión general de esta cartografía es 1-10m.

A.7.1.4. Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam)

En Andalucía, la Rediam (Red de Información Ambiental de Andalucía) se encarga de integrar y difundir toda la información generada por los diferentes centros productores, tanto públicos como privados. Al mismo tiempo, la Rediam constituye un centro más de producción y actualización de numerosa información de temática ambiental.

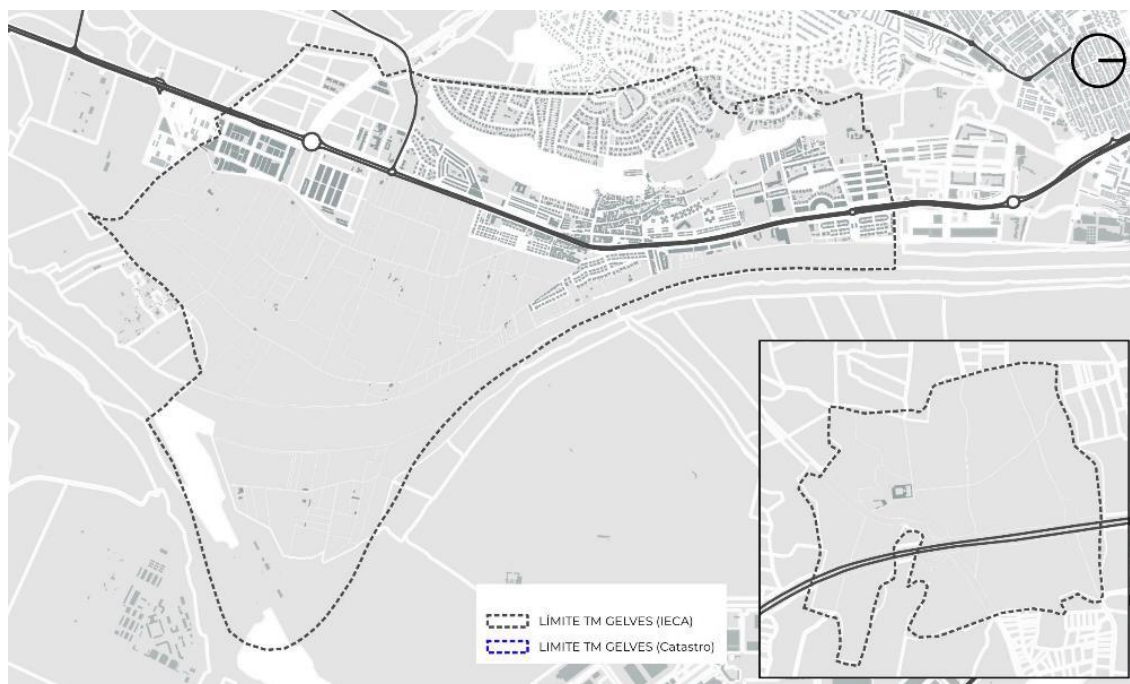
A.7.1.5. Planes urbanísticos vigentes y sus Modificaciones.

Se tendrá en cuenta la información recogida en la planimetría tanto de información como de ordenación de los instrumentos del planeamiento general y sus modificaciones y desarrollos. La información recogida en estos documentos cuenta con un desfase temporal superior a 14 años, por lo que hay que encajarlo en la realidad física actual.

A.7.2. LÍNEA LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GELVES

La unidad administrativa-territorial donde es competente la propuesta del PGOM es el término municipal. Por tanto, uno de los aspectos esenciales para afrontar el nuevo PGOM es definir la línea límite del término municipal.

El órgano competente para el deslinde de los términos municipales en Andalucía conforme el Decreto 157/2016, de 4 de octubre, por el que se regula el deslinde de los términos municipales de Andalucía y se establecen determinadas disposiciones relativas a la demarcación municipal y al Registro Andaluz de Entidades Locales son el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) (órgano competente en materia de cartografía) y la Dirección General de Administración Local (órgano competente sobre régimen local).



Límites de término municipal de Gelves- Fuente: IECA- Elaboración propia

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y la Dirección General de Administración Local trabajan en la mejora geométrica de las líneas límite históricas con el fin de obtener una línea de mayor precisión dotada de coordenadas precisas. La información recogida en el Proyecto de Delimitaciones territoriales permite consultar la geometría de las líneas límite, su estado jurídico (definitiva, provisional o parcialmente definitiva), los documentos jurídicos que lo avalan y si la línea ha sido estudiada desde el punto de vista



PGOM DE GELVES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

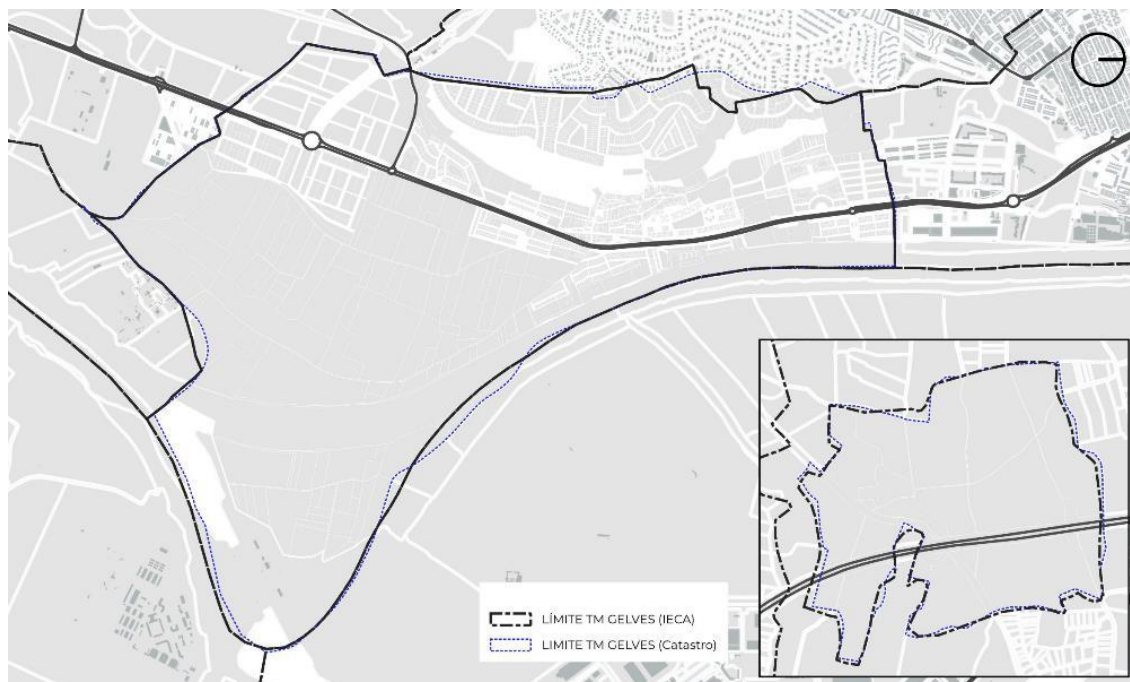
PÁG 93

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	93/211



topográfico para mejorar su geometría. También permite consultar los cuadernos topográficos elaborados por las Brigadas de Topógrafos del Instituto Geográfico a finales del siglo XIX. De aquellas líneas que han sido replanteadas también se muestran los mojones de los que se han obtenido coordenadas precisas.



Superposición Límites de término municipal de Gelves- Fuente: IECA /Catastro- Elaboración propia

Un análisis de las líneas límite del término municipal de Gelves muestra numerosos desajustes respecto a la delimitación catastral municipal (similar a la realidad física) y la delimitación urbanística vigente.



Detalle del límite con Mairena del Aljarafe. Fuente: IECA /Catastro- Elaboración propia

Estos desajustes generan múltiples conflictos en las parcelas afectadas, tanto en la concesión de licencias urbanísticas como en la determinación de competencias municipales. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Gelves deberá proceder al reajuste de su límite administrativo respecto al término municipal, conforme a lo establecido en el Decreto 157/2016, de manera que dicho límite se ajuste a las parcelas catastrales en su colindancia con Mairena del Aljarafe.

Dado que esta modificación tiene implicaciones en la planificación territorial, lo más adecuado es que el procedimiento se formule de manera simultánea con la tramitación del PGOM, que integrará la nueva delimitación administrativa. **En este marco, el PGOM mantendrá los límites aprobados por el IECA en todas las colindancias, salvo en el límite con Mairena del Aljarafe, donde se reflejará el ajuste resultante del procedimiento de modificación del término municipal.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	94/211



A.8. ANTEDECENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

A.8.1. INTRODUCCIÓN. CONTEXTO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN: LISTA y REGLAMENTO

El municipio de Gelves 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 Gelves se regula urbanísticamente por el **Plan General de Ordenación Urbanística, PGOU**, aprobado definitivamente por la CPOTU con fecha de **Marzo de 2006**, con Texto Refundido de Julio de 2006, sus posteriores y sucesivas modificaciones y el planeamiento subordinado que lo desarrolla, y por último la **Adaptación Parcial a la LOUA** aprobada definitivamente con fecha de **14 de octubre de 2008**.

Tras la Adaptación, también se han producido otras Modificaciones del planeamiento general, de carácter no estructural, (correcciones de redacción de la Normativa o cambios de calificación de parcelas de contenido pormenorizado), con algunos nuevos planeamientos de desarrollo aprobados en previsiones del PGOU.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	95/211



A.8.2. 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, Gelves aparece incluido en el ámbito territorial del Plan.

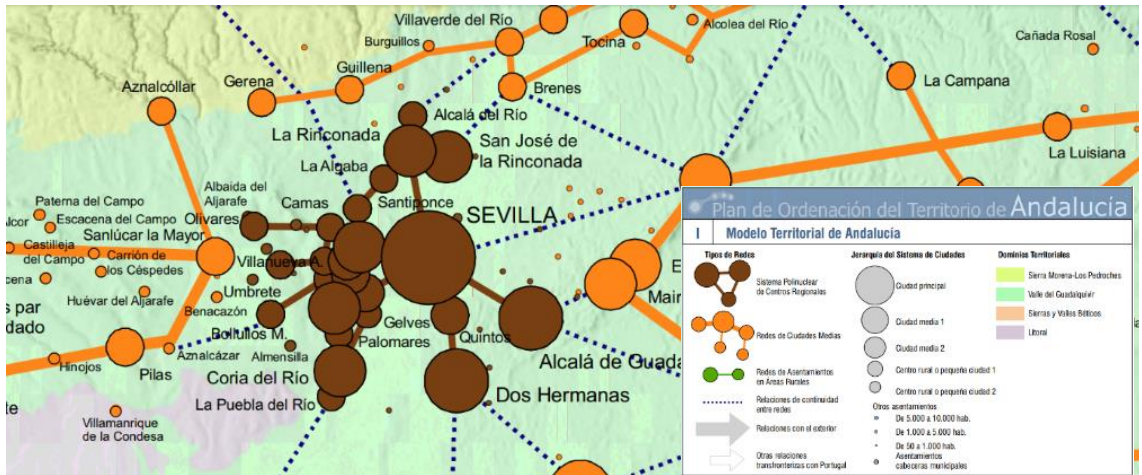
Este plan de carácter subregional conlleva la ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, conformada por un total de 46 municipios. Tiene como finalidad determinar y establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en la 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.

A.8.2.1. 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 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 establece una clasificación de ciudades a varios niveles, en las que Gelves está englobada dentro del Sistema Polinuclear de Centros Regionales – Aglomeración urbana de Sevilla, siendo en la jerarquía del **sistema de ciudades, un centro rural o pequeña ciudad 1**.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	96/211



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

A.8.2.2. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)

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 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 Gelves 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.

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de población y dimensionándolos en proporción a las necesidades
- Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.
- 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.

El municipio de Gelves, tal y como se establece en el artículo 2 del Decreto, se incluye dentro del ámbito territorial del Plan. 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 de telecomunicaciones- 2 antenas de TV y radio
- Infraestructuras hidráulicas-ABASTECIMIENTO- red de abastecimiento
- Infraestructuras de residuos- planta de clasificación
- Infraestructuras energéticas- oleoducto
- Infraestructuras energéticas- líneas eléctricas

La mayor incidencia en la ordenación del núcleo de Gelves, las constituyen, el trazado del Oleoducto, que discurre por el límite entre el suelo urbano y el suelo rustico, y una de las líneas de alta tensión 66 Kv, que discurre por suelos clasificados como urbanizables. Se definen nuevas líneas de Alta tensión Previstas, que pueden afectar al territorio de Torrequemada.



PGOM DE GELVES

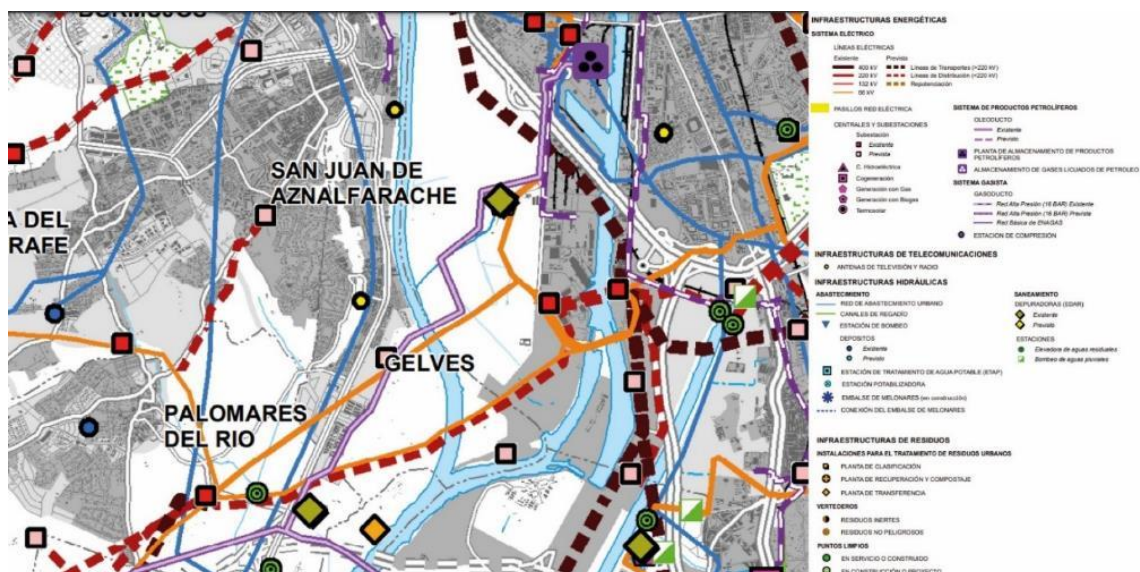
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 97

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	97/211





POTAUS- Plano de infraestructuras básicas

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 articulación metropolitana. Carretera A-8058.
 - Bus – Plataformas reservadas e itinerarios con determinadas preferencias para el bus., que también discurre por la Carretera A-8058.

La función y escala metropolitana asignada a la carretera de Coria A-8058, condiciona su posible función alternativa como eje urbano estructurante.

No se plantea ninguna conexión de las líneas de Metro, ni de sus posibles trazados alternativos. Desde el final de la línea 1 en Mairena del Aljarafe, se proyectan dos prolongaciones mediante tranvía, una hacia el norte a Bormujos, y otra hacia el Sur, para prolongar la conexión hasta Coria pasando por Palomares. Gelves queda desconectado de la red de Metro. o del resto de sistemas de transporte metropolitano, con excepción del autobús.

No se plantea ninguna actuación de conexión viaria con Mairena del Aljarafe (antigua SE-35, contemplada en el diseño viario del PGOU de Gelves) , a fin de facilitar la accesibilidad al intercambiador de transporte de Mairena , ni con Palomares del Río (reurbanización de la carretera de Palomares SE-6579).

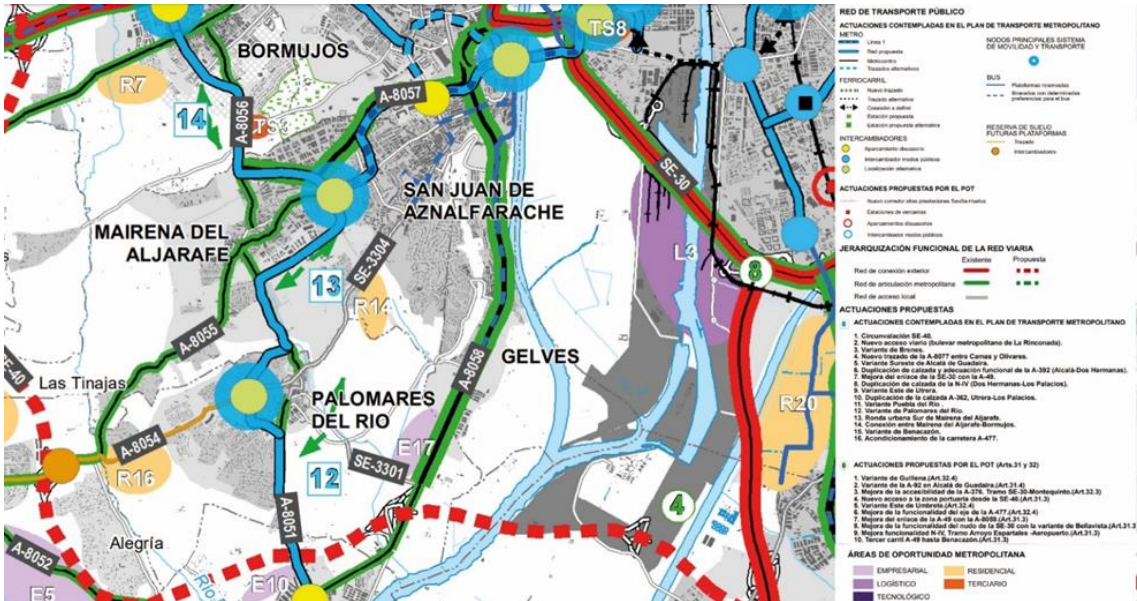
La mayor incidencia de la propuesta de Red Viaria, del POTAUS será la construcción del Puente sobre el Guadalquivir para dar continuidad a la SE-40, que puede redistribuir y reducir una parte del tráfico metropolitano procedente de Puebla y Coria a través del núcleo urbano de Gelves.

No se encuentra ningún **ÁREA DE OPORTUNIDAD** en los límites municipales de Gelves, aunque es conveniente tener en cuenta que hay un área de oportunidad empresarial en el límite de Palomares del Río situado en continuidad de los suelos productivos de Gelves y apoyados en la carretera A-8068.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	98/211

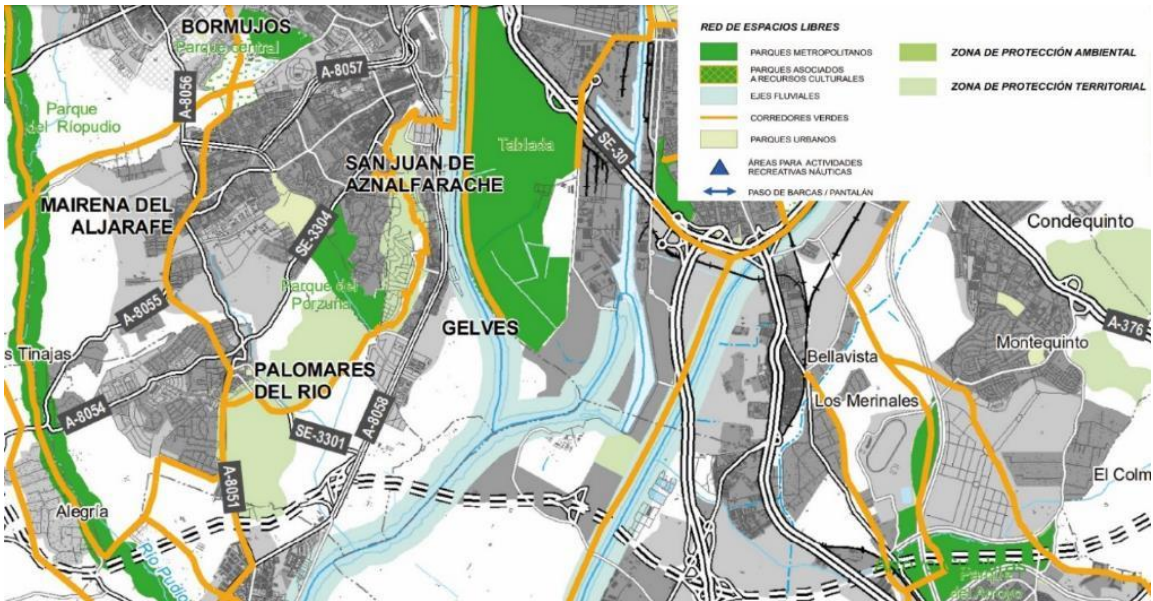




POTAUS- Plano de usos y sistemas de transportes

Respecto a la información que se recoge en el Plano de Ordenación de **RED DE ESPACIOS LIBRES** se identifica los siguientes elementos

- Corredor verde de San Juan de Aznalfarache a Palomares del Río, recorriendo de forma longitudinal norte-sur el municipio, con trazado por la zona superior de la cornisa de Gelves.
- Zona de protección territorial. La cornisa de Gelves, que afecta a la zona específica de la Cornisa, y también a la zona urbana de Simón Verde en la zona de la meseta superior.
- Ejes fluviales



POTAUS- Plano de red de espacios libres

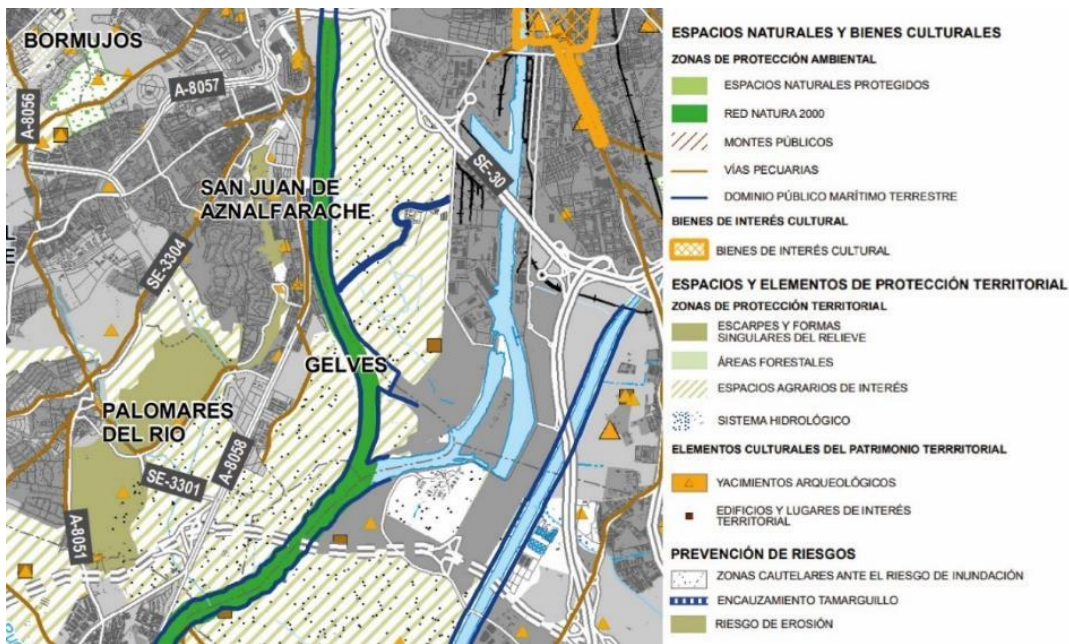
En situación próxima en el término de Mairena, se propone un Parque Metropolitano que ocupa todo el valle del Arroyo Porzuna, desde el límite de Gelves, hasta la carretera de Palomares y el límite urbano de Mairena.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	99/211



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

- Espacios naturales y bienes culturales:
 - Zona de protección ambiental - Red natura 2000. Afecta a las riberas del Guadalquivir.
 - Zona de protección ambiental - Una vía pecuaria que atraviesa el municipio de forma longitudinal de Norte a Sur. Coincidente con el trazado Norte de la A8058.Ademas de una Colada en la zona sur de la Vega. Más dos vías pecuarias que inciden sobre el ámbito de Torrequemada
 - Zona de protección ambiental - Dominio público marítimo terrestre. Afecta a las riberas del Guadalquivir
- Espacios y elementos de protección territorial:
 - Zona de protección territorial - escarpes y formas singulares del relieve.Se ajusta con alguna diferencia a la zona del escarpe de la Cornisa de Gelves y el Parque situado en el frente de la meseta superior.superior
 - Zona de protección territorial - espacios agrarios de interés. Incluye los suelos rusticos del territorio de Gelves, la Vega , Torrequemada, y la Isla del Beton.
 - Zona de protección territorial - sistema hidrológico. Afecta al suelo rustico de la Vega de Gelves
 - Elementos culturales del patrimonio territorial - 5 yacimientos arqueológicos.
 - Prevención de riesgos - zonas cautelares ante el riesgo de inundación. Afecta al suelo rustico de la Vega de Gelves



POTAUS- Plano de sistema de protección

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	100/211



CONCLUSIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL POTAUS

Entre las determinaciones de ordenación del POTAUS que afectan a Gelves, hay que destacar, que no se proponen Actuaciones de mejora o transformación sobre la red viaria metropolitana existente, en el ámbito que afecta a Gelves (Carretera de CoriaA-8058), ni en el POTAUS ni en el Plan de Transporte Metropolitano. Se define en el planeamiento territorial el trazado de la SE-40, que afecta en su trazado ya construida al entorno de Torrequemada, y también a la posición del paso territorial este oeste del Guadalquivir, que se sitúa entre Gelves y Palomares (pendiente de la construcción del puente), y desaparece de las actuaciones previstas para la red viaria el viario de conexión entre la carretera de Coria y la A-49 a Huelva, que se plantaba en la fecha de redacción del PGOU, subiendo a Mairena desde Gelves, por el Valle del Porzuna). Aunque si se establece una **Zona de Cautela como viario de gran capacidad, sobre la A8058**, con anchura de 300 m a cada lado en la que se establece la obligatoriedad de realizar un estudio de Trafico para las actuaciones a desarrollar en esos márgenes. (afecta a todo el suelo urbano y urbanizable).

Se define también la determinación de crear un itinerario ciclista por el eje de la Carretera de Coria. Y con respecto a la Red de Espacios Libres metropolitanos, se define como Parque Metropolitano todo el valle inferior del arroyo Porzuna en el vecino termino de Mairena, y se califica como Zona de Protección Ambiental la meseta de del Aljarafe en el término de Gelves, (aunque coincide de forma incoherente con el suelo urbano de Simón Verde), proponiéndose además la construcción de un corredor verde en el borde del escarpe.

En los planos y determinaciones del Sistema de Protección se define de forma más coherente con la realidad Como Espacio de Protección Territorial el Escarpe Sur del Aljarafe, entre San Juan y Gelves (aunque con ciertas indeterminaciones o variaciones de delimitación debido a la escala de los planos, respecto a la delimitación en el planeamiento vigente en Gelves). Y por último clasifica como Zonas de Protección Territorial como Espacios Agrarios de Interés, el resto de los suelos rústicos de Gelves, Torrequemada, la Isla del Betón y la Vega de Gelves, que debería de ajustar por tanto su clasificación de SNU natural o Rural a SNU de especial Protección.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	101/211



A.8.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

A escala general el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Gelves cuenta con los siguientes instrumentos:

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA
Plan General de Ordenación Urbanística	16 de diciembre de 2005	Nº126 el 3 de junio de 2006
Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA	14 de octubre de 2008	Nº78 el 04 de abril de 2008.

Es importante mencionar que actualmente hay **seis modificaciones posteriores sobrevenidas al planeamiento** que están aprobadas definitivamente y una modificación en trámite.

A.8.3.1. Plan General de Ordenación Urbanística. PGOU 2006

El PGOU de 20056 se formula en el contexto de la época de gran actividad económica y desarrollo urbanístico previa al estallido de la crisis de 2007. Supone la revisión y actualización del planeamiento vigente anterior, unas NNNSS antiguas, que se consideran agotadas con respecto a su capacidad de desarrollo, respecto a su nivel de ejecución, y respecto a su necesaria adaptación a los cambios legislativos producidos, (entrada en vigor de la LOUA) . Las NNSS tenían prevista una capacidad para 3.340 viviendas, que estaban edificadas en casi un 90% en el momento de redacción del PGOU, y también se había desarrollado el Polígono Industrial Guadalquivir en la Carretera de Coria, quedando solo por desarrollar algunas actuaciones pequeñas en el entorno próximo del suelo urbano.

El PGOU a partir del análisis y diagnóstico de la situación preexistente, y de los índices de crecimiento poblacional mantenidos hasta ese momento, define una previsión de incremento del número de viviendas de un 75% respecto a las previstas en las NNSS pasando de 3.340 viv a 5.840 viv. Y también realiza una previsión de la necesidad de suelo terciario e Industrial , en base al potencial que para estos usos supone la accesibilidad y conectividad del eje territorial de la Autovía de Coria, y el éxito de polígonos desarrollados como el Parque Guadalquivir.

Se definen una serie de Estrategias Estructurales, para la definición de la ordenación general de la ciudad:

Se define la **zona de expansión de la población hacia los terrenos de la vega situada al sur, más alejados del río, en ambas márgenes de la carretera de Coria**, definiendo un límite claro, entre los suelos urbanizables de expansión y el suelo rustico, sobre la traza de la Colada de San Francisco, que se refuerza con a disposición de una franja de Espacios Libres con carácter de SG, para reforzar esta transición.

Se define un **modelo de tipología y densidad residencial, en base a Bloque Abierto en los nuevos suelos de extensión** hacia el suroeste, y de **tipología de vivienda unifamiliar en las áreas de extensión más próximas al núcleo. Se potencia el desarrollo Industrial y Terciario** con un nuevo sector sobre el eje de la carretera de Coria , al norte y en continuidad con el Sector Parque Guadalquivir.

Con **respecto a la red viaria** , se reserva el suelo **y se proyecta un potente SG Viario cruzando los suelos urbanizables,S-1 y S-2, que sube hacia Mairena por el valle del Porzuna**, el trazado del Arco de Conexión de la Carretera de Coria A-8058, con la autopista de Huelva A-49, que se proyectaba en esa época , mediante una vía rápida de carácter metropolitano cruzando Mairena del Aljarafe. (Con posterioridad a la fecha de redacción del PGOU este viario metropolitano, dejó de ser prioritario en la planificación territorial de carreteras y no se reflejó entre las determinaciones del POTAUS)

Y **respecto a las Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos el PGOU** realiza una evaluación previa de los estándares preexistentes en la ciudad , **considerando que existe un estándar de 37 m2/hab, (con una superficie total de 319.228 m2 respecto a la población de ese momento 8.000 hab)**, si bien **en este cómputo se suman quizá de forma errónea, las superficies de suelo no urbanizable de la Cornisa del Aljarafe, y las superficies de suelo no urbanizable protegido de la Ribera del Guadalquivir**, (que no tienen el nivel de urbanización para uso como Parque, son realmente zonas de protección). El PGOU propone un incremento de los suelos de SG de Espacios Libres, bastante significativo, con la **incorporación de los nuevos SG de Espacios Libres aportados en los sectores de suelo urbanizable** conformando el límite del suelo urbanizado hacia la Vega, y otro conjunto de SG de Espacios libres de conexión de la Vega y la Carretera de Coria con el sistema de espacios libres de la Cornisa. No incluye sin embargo como SGEL los Parques de Los Manantiales y de El Padero, no ejecutados en aquel momento. Respecto a los



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 102

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	102/211



Equipamientos con categoría de SG incorpora los equipamientos educativos y deportivos existentes en el suelo urbano, así como los Equipamientos SIPS, mas importantes. Se considera la dotación suficientemente cubierta, pues existen suelos vacantes con esta calificación. No se establecen reservas de nuevos SG de Equipamientos en los sectores de Suelo Urbanizable.

El resto de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres Locales, también se consideran suficientemente cubiertas, y se mejoran con las cesiones de dotaciones locales de los nuevos sectores urbanizables.

CLASIFICACION DEL SUELO

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente en Gelves desde el 2005, clasifican el territorio del término municipal en tres tipos de suelo:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

En Suelo Urbano, el PGOU clasifica los suelos según el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Siguiendo con lo dispuesto en el mencionado artículo, en consonancia con el mismo, el Plan General de Gelves, establece en esta clase de suelo dos categorías:

- **Suelo urbano no consolidado:** formado por los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias expuestas en el artículo 45, pero que carecen de urbanización consolidada al no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o bien por necesitar la urbanización existente de mejora o renovación mediante actuaciones integradas de reforma interior.
- **Suelo urbano consolidado:** formado por los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias que le confieren la clasificación de urbano y que tienen la consideración de solar.

El PGOU clasifica como Suelo Urbano Consolidado, todos los suelos urbanizados y consolidados por la edificación en la Zona mas estrecha de la Vega entre el frente de la cornisa y el Guadalquivir, correspondientes al Centro Histórico de Gelves, y sus Ensanches y Urbanizaciones, a ambos lados de la travesía de la Carretera de Coria. Y también incorpora como Suelo Urbano Consolidado el sector residencial de Simón Verde situado en la meseta del Aljarafe, que llega en su delimitación, desde el límite con Mairena hasta el límite superior del escarpe, que se remata con un Parque Urbano longitudinal, que ocupa todo el frente de la cornisa. Los dos sectores urbanos el de la meseta y el de la vega, quedan separados por el frente de la cornisa, la zona de mayores pendientes, que se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección . y por último se clasifica como Suelo Urbano Consolidado el sector Industrial "Parque Guadalquivir" , situado en el límite sur del término , en posición más segregada sobre el eje de la Carretera de Coria, que ya se encuentra urbanizado y edificado.

El límite del Suelo Urbano definido en el PGOU, se fija en el límite de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre delimitada en la ribera del Guadalquivir, que se separa del borde del Río, dejando una Zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, al norte del Puerto Deportivo, y que sin embargo se fija en la misma ribera en el resto del Suelo urbano situado al sur del Puerto deportivo. En este tramo sur sobre los suelos urbanos, se establece la afección de la Zona de Servidumbre de la Ley de Costas , que limita casi totalmente los usos edificatorios. (En el capítulo específico de afecciones ambientales se analiza la situación de riesgos de Inundabilidad de la mayor parte del suelo urbano de Gelves).

En **suelo urbano consolidado**, se recogen las áreas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el sistema de espacios libres, así como las parcelas destinadas a equipamientos colectivos.

Se define, tanto en planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciendo una división en 7 zonas de ordenanza: casco histórico, suburbana, edificación en bloque aislada, vivienda unifamiliar, agrupación unifamiliar, industrial y centros y servicios terciarios.

Las ordenanzas determinan las condiciones particulares de uso, parcelación, alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas y dotación de aparcamientos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	103/211



Sobre el Suelo Urbano Consolidado el PGOU define distintas Ordenanzas de Zona, reconociendo la diversidad de tipologías edificatorias existentes, consecuencia de los sucesivos procesos de desarrollo, y a fin de regular y ordenar los procesos de renovación o sustitución edificatoria.

		Tipología	Ocupación	Plantas	Edificabilidad (m2c/m2s)
Residencial. histórico	Casco	Vivienda Adosada	75%	2 plantas	1,5
Residencial. Suburbano		Vivienda Adosada	80%	2 plantas	1,5
Residencial. Extensivo	Bloque	Vivienda plurifamiliar	40%	4 plantas	1,5
Residencial. Intensivo	Bloque	Vivienda plurifamiliar	100%	5 plantas	5
Viv. Unifamiliar Aislada		Vivienda aislada	50%	2 plantas	0,8
Viv. Unifamiliar Aislada		Vivienda aislada	50%	2 plantas	0,8
Agrup. Adosada	Unifamiliar	Vivienda Adosada	80%	2 plantas	1,3
Agrup. Agrupada	Unifamiliar	Vivienda hileras	80%	2 plantas	1,3
Industrial Adosada		Naves adosadas	100%	3 plantas	
Industrial Aislada		Naves aisladas	retranqueos a linderos	3 plantas	
Terciario		Flexible		2 plantas	1,5

Además el PGOU define distintas **Actuaciones Simples de Viario ASV o de gestión de suelo dotacional** , **actuaciones de ejecución asistemática** de nuevos viarios o de reforma , o de gestión de nuevos equipamientos, para mejorar las conexiones y articulación de la red viaria interna de la población. Y también delimita un **Plan Especial de Reforma Interior en el entorno de la Iglesia** con el fin de mejorar la conexión del Centro Histórico , con la meseta superior de Simón Verde.

Sobre el **suelo urbano no consolidado** se establecen las condiciones de desarrollo para las dos Unidades de Ejecución fijadas.

Estas unidades de ejecución destinaban una superficie total de 90.967,00 m² de suelo a uso residencial, para la construcción de un total de 293 viviendas y 40.000,00 m² de suelo para uso terciario, para la implantación de un hotel de 200 habitaciones y una edificabilidad de 10.000,00 m² de techo. Las unidades de Ejecución son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTORES	INTRSUMENTO	ESTADO
UE-1	UE-1.a	Plan Especial de Reforma Interior	Desarrollado
Hacienda "Simón Verde"	UE-1.b		No desarrollado
UE-2	UE-2.a	Plan Especial de Reforma Interior	No desarrollado
Los Charcones	UE-2.b		No desarrollado

La UE-1, ubicada en el entorno de la Hacienda Simón Verde, que se proyecta para completar el vacío sin urbanizar que queda pendiente hasta alcanzar el límite con las zonas urbanizadas en la vega del termino vecino de San Juan, con superficie de 10 Ha , y con dos zonas desarrolladas con Unidades de Ejecución diferenciadas, la delantera hacia la carretera de Coria de Uso Residencial , con capacidad para 84 viviendas de tipología unifamiliar adosada, y la trasera , en el entorno de la Hacienda , que se destina al Uso Terciario, con destino Hotelero, que pretende mantener en uso la Hacienda, conservando su carácter de edificio singular en un entorno más libre de edificaciones. (En esta actuación también se incluyen compromisos de



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	104/211



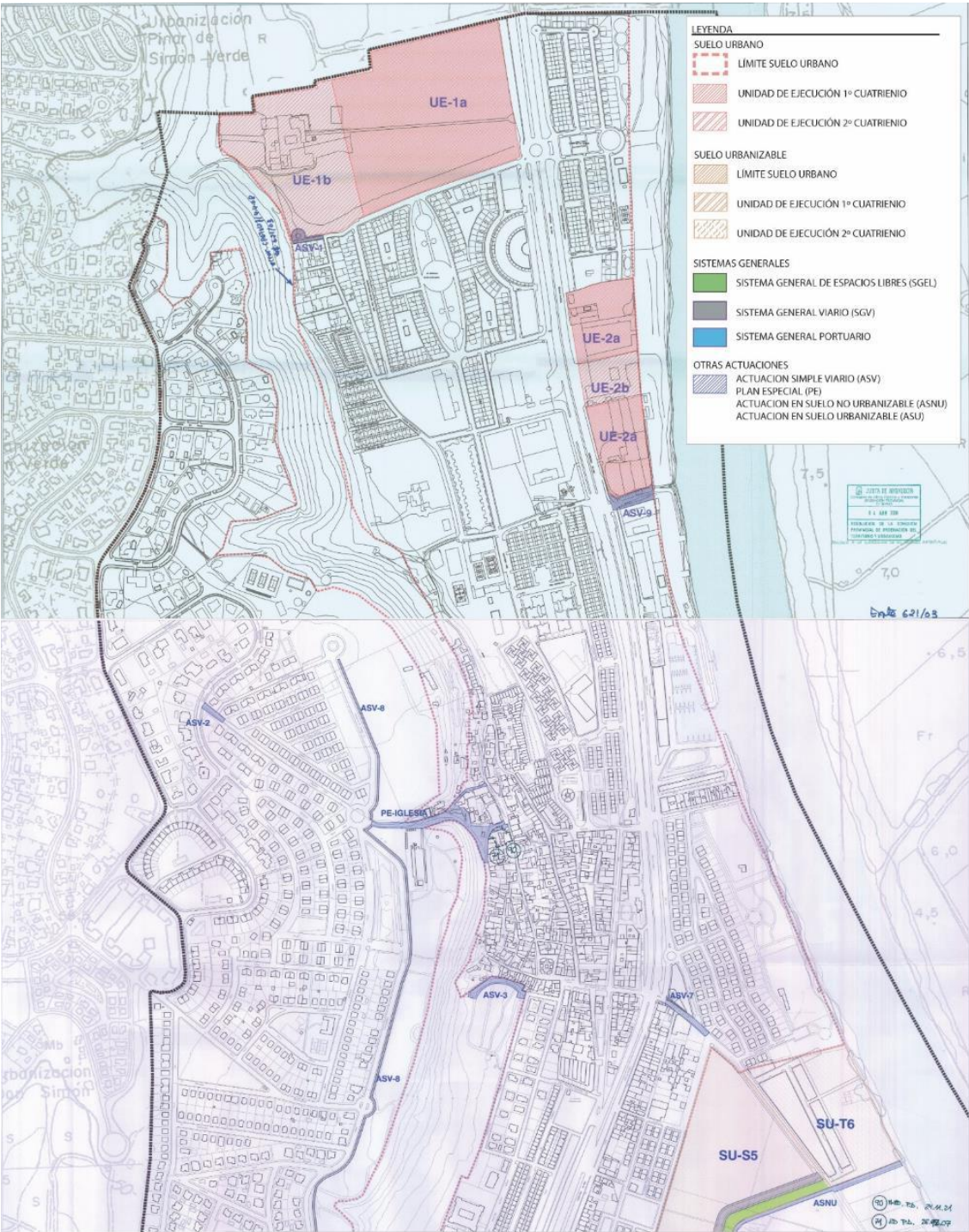
gestión con cesiones de suelo de parte de los suelos traseros de la comisa en SNU). Actualmente se ha aprobado definitivamente el PERI que desarrolla la ordenación del conjunto, y se ha desarrollado la primera Unidad de Ejecución de carácter residencial en la zona delantera. (Con un incremento de viviendas de 84 a 213, destinadas mayoritariamente a vivienda protegida introducido en la Adaptación Parcial a la LOUA).

La UE-2, ubicada en el frente del Guadalquivir, al norte del Puerto Deportivo, es un espacio con usos industriales, de almacenaje o incluso vacíos agrícolas, que queda descontextualizada, dentro del continuo urbano de Uso Global Residencial, y sobre la que se propone el Uso Residencial, con capacidad para 264 viviendas, y tipologías plurifamiliares en bloques, similares a las del entorno del Puerto Deportivo, con edificabilidad mas elevada para facilitar el proceso de Reforma Interior. La superficie afectada es de 39.000 m2. También al ser la propiedad fraccionada y existir edificaciones e instalaciones a trasladar o indemnizar, se fracciona la actuación en dos Unidades de Ejecución. Esta Actuación, tiene además una problemática adicional, por su proximidad al Río, y su carácter inundable, que supuso que en el Informe Sectorial de la CHG, emitido en la tramitación del PGOU, se estableciese el condicionante de elevar la cota de urbanización de viario y de la referencia de planta baja de las viviendas futuras, dos metros respecto al nivel actual de los terrenos, para superar la cota de inundación prevista en esa zona, conforme a los datos de los Estudios de Inundabilidad disponibles en aquella fecha. (actualmente esta Unidad de Ejecución está afectada en su ordenación por el proceso de Regularización del Deslinde del DPMT en curso, que afecta a la distancia de prohibición sobre las edificaciones en la zona de servidumbre de protección del DPMT).



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	105/211



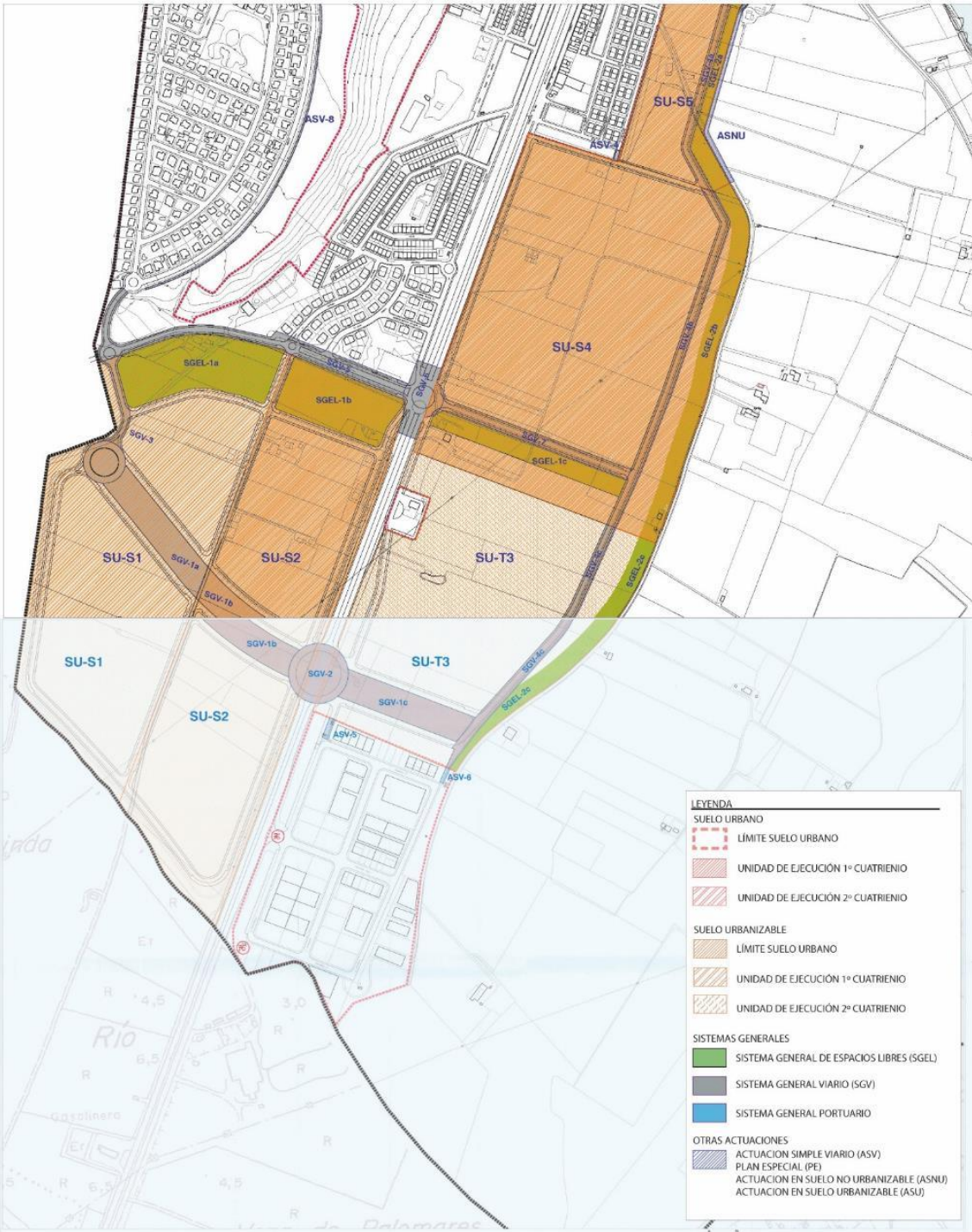


Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	106/211



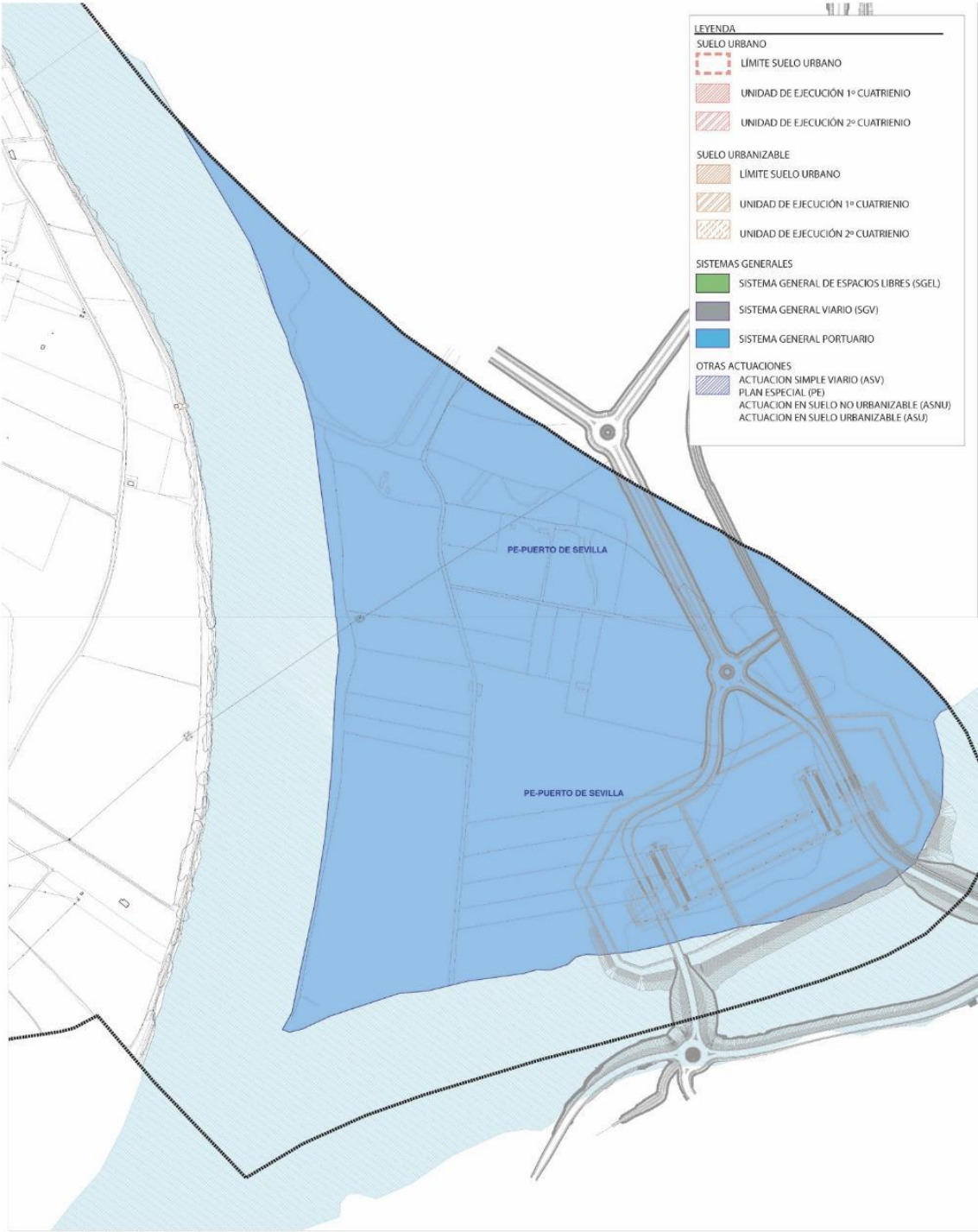


Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	107/211





Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	108/211



ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves, clasifica como suelo urbanizable, los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el propio Plan General, en su documento I, "Memoria".

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves, establecía las siguientes categorías de suelo urbanizable:

a) **Suelo Urbanizable Transitorio:** incluye los suelos que, habiendo iniciado su planeamiento, y ejecución a partir de las Normas Subsidiarias de 1994, fueron incluidos en esta clase de suelo con el objeto de que culminaran su ejecución en base a la ordenación y régimen de gestión establecidos con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU.

b) **Suelo Urbanizable Ordenado:** formado por los terrenos que forman el o los sectores para los que el Plan General estableciese directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

c) **Suelo Urbanizable Sectorizado:** incluía los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el propio Plan General, y cuya ordenación pormenorizada se remitía a un planeamiento de desarrollo posterior a la aprobación del PGOU. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasaría a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

d) **Suelo Urbanizable no sectorizado:** formado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

En un principio, el Plan General establecía **dos sectores a la categoría de transitorio y cuatro a la categoría de sectorizado**. No adscribía terreno alguno a las categorías de suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable no sectorizado.

A continuación, se observa una tabla resumen de los sectores de suelo urbanizable y su estado en la actualidad.

CATEGORÍAS SUELO URBANIZABLE	SECTORES	USO	INSTRUMENTO	ESTADO
Suelo Urbanizable Transitorio	SU-T3	Industrial terciario +	-	Desarrollado(*1)
	SU-T6	Residencial	-	Desarrollado (*2)
Suelo Urbanizable Sectorizado	SU-S1	Residencial terciario +	Plan Parcial, Aprob. Definitiva	Ejecutado parcialmente
	SU-S2	Residencial terciario +	Plan Parcial, Aprob. Definitiva	Ejecutado parcialmente
	SU-S4	Residencial	Plan Parcial, Aprob. Definitiva	Ejecutado parcialmente
	SU-S5	Residencial	Plan Parcial, Aprob. Definitiva	Ejecutado parcialmente

NOTAS:

(*1) El desarrollo del sector SU-T3 cuenta con infraestructuras, pero sin finalizar su ejecución. Debido a este estado, no se ha recepcionado por parte municipal, pero se está otorgando licencias de primera ocupación en base a los servicios de suministros y accesos vinculados a parte de la urbanización que sí se ha ejecutado. Señalar la existencia de un expediente de incumplimiento municipal.

(*2) el Ayuntamiento actúa como si estuviese recepcionada la urbanización y el desarrollo del Plan

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 109

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	109/211



Todos los sectores están situados en la mitad sur del núcleo urbano de Gelves, ya que la mitad norte, la más próxima a Sevilla con las vías de comunicación actuales, se encuentra completamente colmatada, a excepción de las dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Cabe mencionar que los dos sectores de suelo urbanizable transitorio se tratan de suelos urbanizables delimitados en las Normas Subsidiarias de 1.994 y que, a la entrada en vigor del actual PGOU, ya había iniciado su desarrollo y actualmente están desarrollados.

Los **sectores S-1 y S-2 de uso global Residencial** ubicados en la margen oeste de la carretera de Coria, hasta agotar los límites del término, con **capacidad para 581 viv y 597 viv respetivamente**, y con densidades en torno a 40 viv/ha y **tipología de bloque plurifamiliar**, cruzados por las dos franjas transversales de SG viario, y de SG de Espacios libres, de conexión con la cornisa y el Valle del Porzuna. (En la actualidad se encuentran parcialmente urbanizados y edificados).

El **Sector ST-3 de uso global Industrial y Terciario**, situado en la margen este de la Autovía de Coria, en continuidad o como **expansión del Parque Guadalquivir**, (que se ha ejecutado y terminado con un modelo terciario de Lofts, de oficinas, y servicios, más que con el modelo tradicional de naves industriales).

Los **Sectores S-4 y S-5 de uso global Residencial** ubicados en la margen este de la carretera de Coria, hasta el nuevo **límite del SG de Espacios Libres de separación con el suelo rustico de la Vega, sobre la traza de la Colada de San Francisco**, con **capacidad para 673 viv y 247 viv respetivamente**, y con densidades menores en torno a 37 viv/ha y con **tipología de vivienda unifamiliar**, el primero de mayor profundidad y dimensión superficial, y el segundo pequeño, ubicado en la trasera de los ensanches tradicionales con frente a la carretera de Coria. En la actualidad se encuentran con ordenación pormenorizada aprobada y con proceso de reparcelación terminado, aunque sin iniciar su urbanización, pendientes de resolver suministro de energía eléctrica (convenio de contribución a infraestructuras eléctricas con Enel) y problemas de inundabilidad, por su situación como suelo inundables.

Por último se delimita un sexto **Sector ST-6 situado en la Ribera del Guadalquivir**, como elemento final del núcleo urbano en la ribera, con **uso Residencial y Terciario, con capacidad solo para 60 viv**, y dejando libre de edificación para usos terciarios no edificables, la franja de protección y servidumbre de Costas. (Este sector se encuentra actualmente urbanizado y edificado en su zona residencial).

Los distintos sectores de Suelo Urbanizable, se incluyen como **Áreas de Reparto independientes** a efectos de su gestión, incorporando distintas superficies de SG de viario o de Espacios libres, que posibilitan un reparto de aprovechamientos equilibrado entre los mismos. Sobre el conjunto de los sectores residenciales se establece **reserva de vivienda protegida del 15%** (excepción del sector transitorio ST-6, no aplicable), generándose una **reserva de 315 viviendas en régimen de protección**.

A continuación, se observan los planos de calificación de suelo de Gelves del planeamiento vigente.



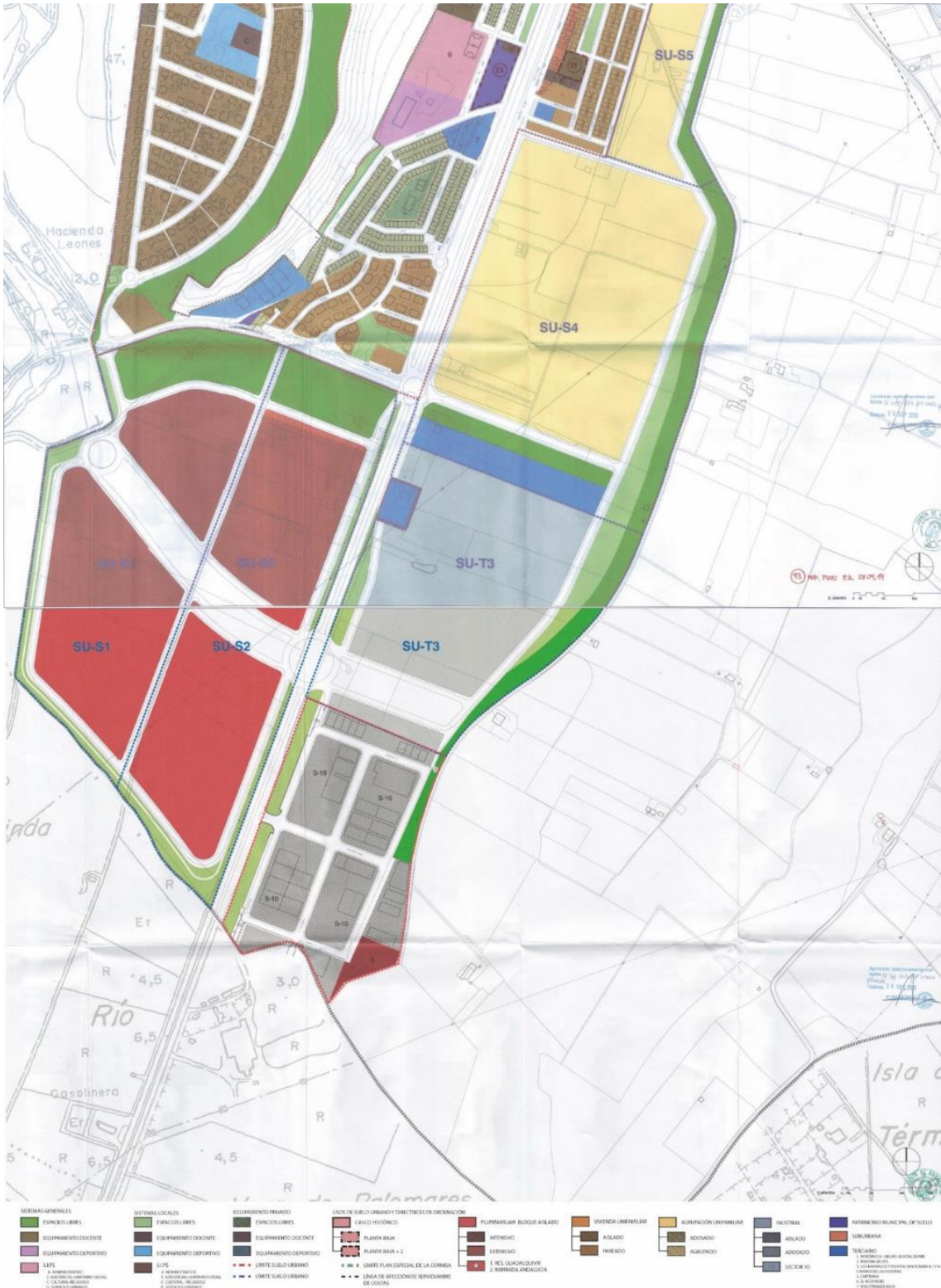
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	110/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	111/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	112/211



ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Según lo recogido en el artículo 11.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Gelves, “constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que, bien porque están sujetos a algún régimen de protección, bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este PGOU, deben ser excluidos o preservados, en principio, del proceso urbanizador”.

De conformidad con lo dispuesto en el punto 2 del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que faculta al PGOU para establecer, dentro del suelo no urbanizable, “todas o algunas de las categorías” que se recogen en el mencionado artículo, las Normas Urbanísticas del PGOU de Gelves en el mismo artículo 11.1 establece, para el suelo no urbanizable, dos categorías, a las que se adscriben la totalidad del suelo no urbanizable. Estas categorías son:

a) **Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica**, que incluye los terrenos sometidos a regímenes de especial protección por la correspondiente legislación administrativa para preservar la flora y fauna, el patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente; aquellos sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de su condición de dominio público natural, así como aquellos terrenos no edificables por presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

b) **Suelo no urbanizable de carácter rural o natural**, que incluye aquellos terrenos en los que se considere necesario la preservación de su carácter rural por sus valores agrícolas, ganadero, forestales, cinegético o análogos, o bien aquellos que incluyan asentamientos de infraestructuras o servicios que deban mantenerse, o porque sean incompatibles con el uso urbanístico por circunstancias medioambientales o de salud pública, así como aquellos en los que resulte improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Con respecto al Suelo No Urbanizable el PGOU clasifica como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Sectorial**, los afectados por las distintas legislaciones Sectoriales: la **ley de Costas sobre los suelos en las márgenes del Guadalquivir**, los suelos afectados por la **Ley de Carreteras, la SE-40 por Torrequemada, y la carretera de Palomares SE-657**, (la Carretera de Coria A-8058 no discurre por esta categoría de suelo), y la **legislación de Vías Pecuarias, (Cordel de Villamanrique a Triana ,con deslinde oficial de 37,50 m por la zona de Torrequemada, y el Cordel de San Francisco de 7 m de ancho**, que discurre por el límite del suelo urbanizable, (El Cordel de San Juan de Aznalfarache , ocupado por la carretera de Coria , esta fuera del SNU). Además, el PGOU incorpora a esta categoría de suelo el resto de **los suelos con niveles de protección, de carácter supramunicipal: la Cornisa de Gelves, la zona de protección del río y su ribera, y la Hacienda Torrequemada**.

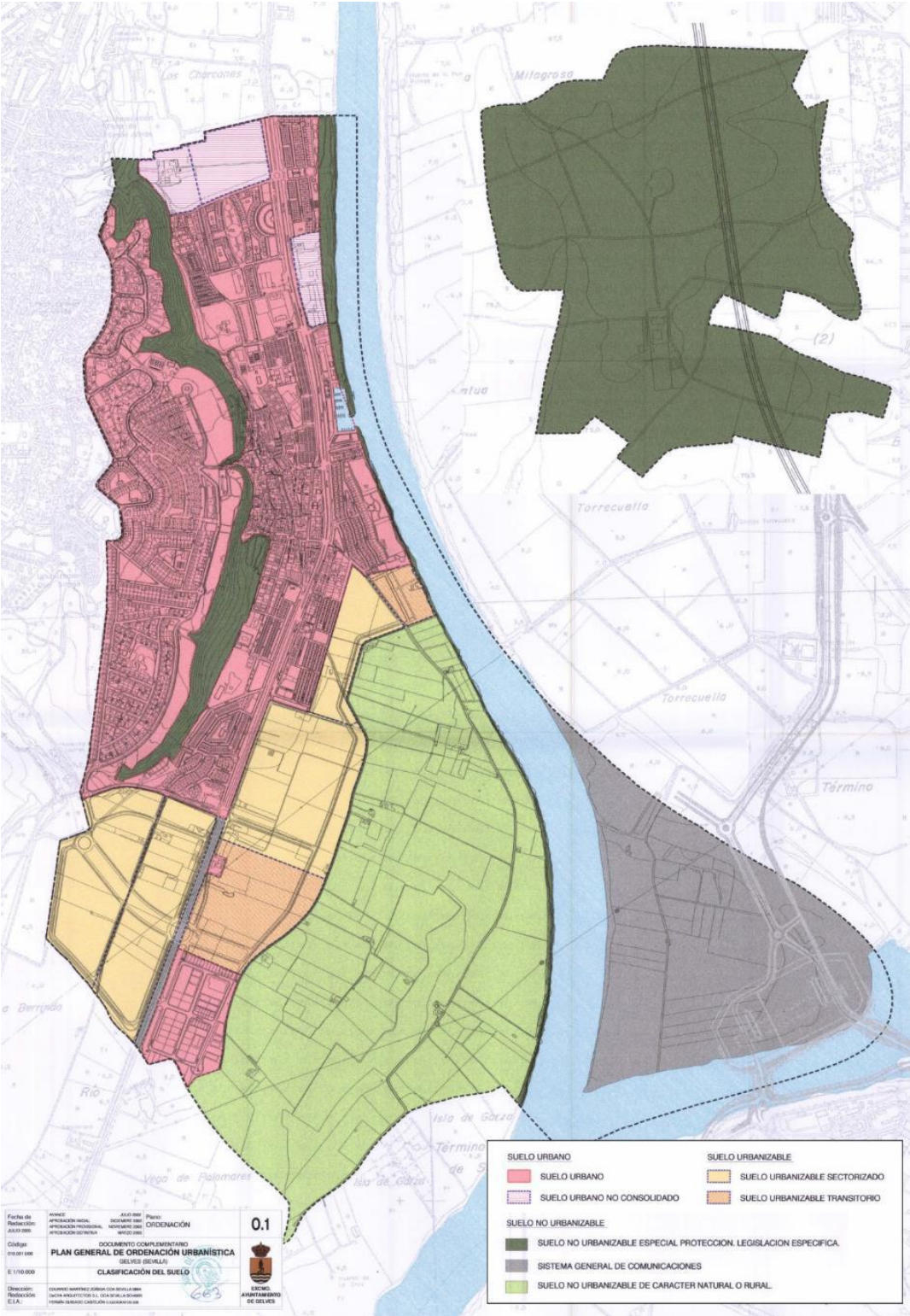
El resto del suelo no urbanizable pertenece a la categoría de **Suelo No Urbanizable de carácter Rural o Natural**. Incluye el resto de **los suelos de la Vega**, desde la Colada de san Francisco hasta el Río. Además se califica como **Sistema General Portuario** el espacio situado al otro lado del Río de **la Isla del Betón, Incluido en el Plan especial del Puerto de Sevilla**, donde se ubica la exclusiva del Puerto.

La adscripción de los **suelos no urbanizables** a cada una de estas dos categorías se recoge gráficamente en el plano que se observa a continuación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	113/211





1. Adaptación Parcial del PGOU a LOUA



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	114/211



La Adaptación Parcial a la LOUA, se produce transcurrido poco tiempo desde la entrada en vigor del PGOU. Ajusta la clasificación del suelo a la terminología y criterios de clasificación de la LOUA, y incorpora al suelo urbano consolidado todos los suelos de Actuaciones proyectadas en el PGOU, que ya han alcanzado los niveles de urbanización correspondientes.

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Mantiene los mismos criterios de Delimitación del Suelo Urbano Consolidado del PGOU, e incorpora como Suelo Urbano Consolidado los Sectores ST-6, y ST-3, ya urbanizados y edificados.

Todos estos sectores, que pasan a conformar distintas zonas de suelo urbano, mantienen los parámetros urbanísticos de ordenación en cuanto a usos, densidad y edificabilidad, que les asignaba el Plan General.

Como resultado del completo desarrollo y transformación de los mencionados sectores el suelo urbano consolidado en el municipio de Gelves pasa a tener una extensión de 203,26 Ha de suelo urbano consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado, SUNC:

Identificado para el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano. Dado ninguna de las dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado previstas en el PGOU de Gelves, han completado su desarrollo, siguen teniendo la misma consideración de suelos urbanos no consolidados, introduciendo una modificación de aumento de densidad y número de viviendas previsto para la UE-1a, (que pasa de 84 a 213 viviendas actualmente ejecutadas).

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo Urbanizable está integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **Suelo Urbanizable Ordenado, SUO.**

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable por el PGOU de Gelves y cuenta con la **ordenación detallada**, al haberse redactado y **aprobado definitivamente** el Plan Parcial de Ordenación correspondiente. Pasan a tener consideración de **suelo urbanizable ordenado** los siguientes sectores:

DENOMINACIÓN EN PGOU	DENOMINACIÓN EN ADAPT. LOUA	SUPERFICIE
SU-S1	SUO-1	181.712,00 m ² ,
SU-S2	SUO-2	186.850,00 m ² ,
SU-S4	SUO-4	241.570,00 m ² ,
SU-S5	SUO-5	82.650,00 m ² ,

Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y No Sectorizado (SUNS)

En el estado de desarrollo en que se encuentra el Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves, y teniendo en cuenta el alcance de las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, no existen terrenos que se adscriban a cualquiera de estas dos categorías de suelo urbanizable.

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La adaptación parcial no modifica esta clasificación establecida por el PGOU, en tanto se adecua a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El suelo No Urbanizable del municipio está integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.** pertenecen las siguientes zonas: la Cornisa de Gelves, la zona de protección del río y su ribera y la Hacienda Torrequemada.
- **Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.** . El resto del suelo no urbanizable pertenece a esta categoría de suelo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	115/211



VIVIENDA PROTEGIDA

La planificación no incluye la asignación específica de suelo para vivienda protegida, ya que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves con anterioridad a la aprobación de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y cuenta todo el Planeamiento de desarrollo en él previsto, al menos, con aprobación inicial con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Esto justifica que no es exigible en ningún sector urbanizable, ni unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, la reserva de suelo correspondiente, al menos, al 30% de su edificabilidad residencial, para su destino a viviendas con algún régimen de protección pública. En consecuencia, cualquier determinación que se tome en este sentido, tiene carácter potestativo y no obligatorio.

SISTEMAS GENERALES

La Adaptación Parcial no modifica la clasificación de los sistemas generales que establece las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves, que es la siguiente:

Sistema general		Elementos
Comunicaciones		Autovías y carreteras. Caminos rurales. Vías urbanas básicas. Puerto.
Dotacional	Espacios libres	Parques urbanos
	Equipamientos comunitarios y servicios urbanos	Equipamientos educativos. Equipamientos y servicios de interés público y social. Cementerio. Equipamientos deportivos.
Dominio público hidráulico		Ríos Arroyos
Infraestructuras técnicas		Conducción general de abastecimiento de agua. Colectores de aguas residuales. Conducciones de transporte de combustibles y sus instalaciones complementarias. Líneas de transportes de energía eléctrica.

Asimismo, en previsión de lo dispuesto en la normativa aplicable por la que se determinan los municipios con relevancia territorial, Gelves está incluido en la relación de los mismos, se relacionan a continuación los **Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular**:

- Sistema general de comunicaciones, Carretera Sevilla - Coria (A- 8058).
- Sistema general portuario.
- SE-40 (ámbito Torrequemada)

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 116

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	116/211



El documento prevé la programación de un total de **129 nuevas viviendas** en el municipio, lo que supone un aumento de población, aproximado, de **252 habitantes**, por lo que, una vez aprobada la modificación, el horizonte de desarrollo del PGOU se establecería en **5.969 viviendas para 11.670 habitantes**.

Respecto a los estándares de **sistema general de espacios libres**, el municipio cuenta con 408.861 m² destinados a parques y jardines, lo que corresponde a **35,04 m² por habitante**. Como se puede observar, el resultado alcanza y supera considerablemente los requerimientos mínimos de 5,00 m²/hab que establece el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

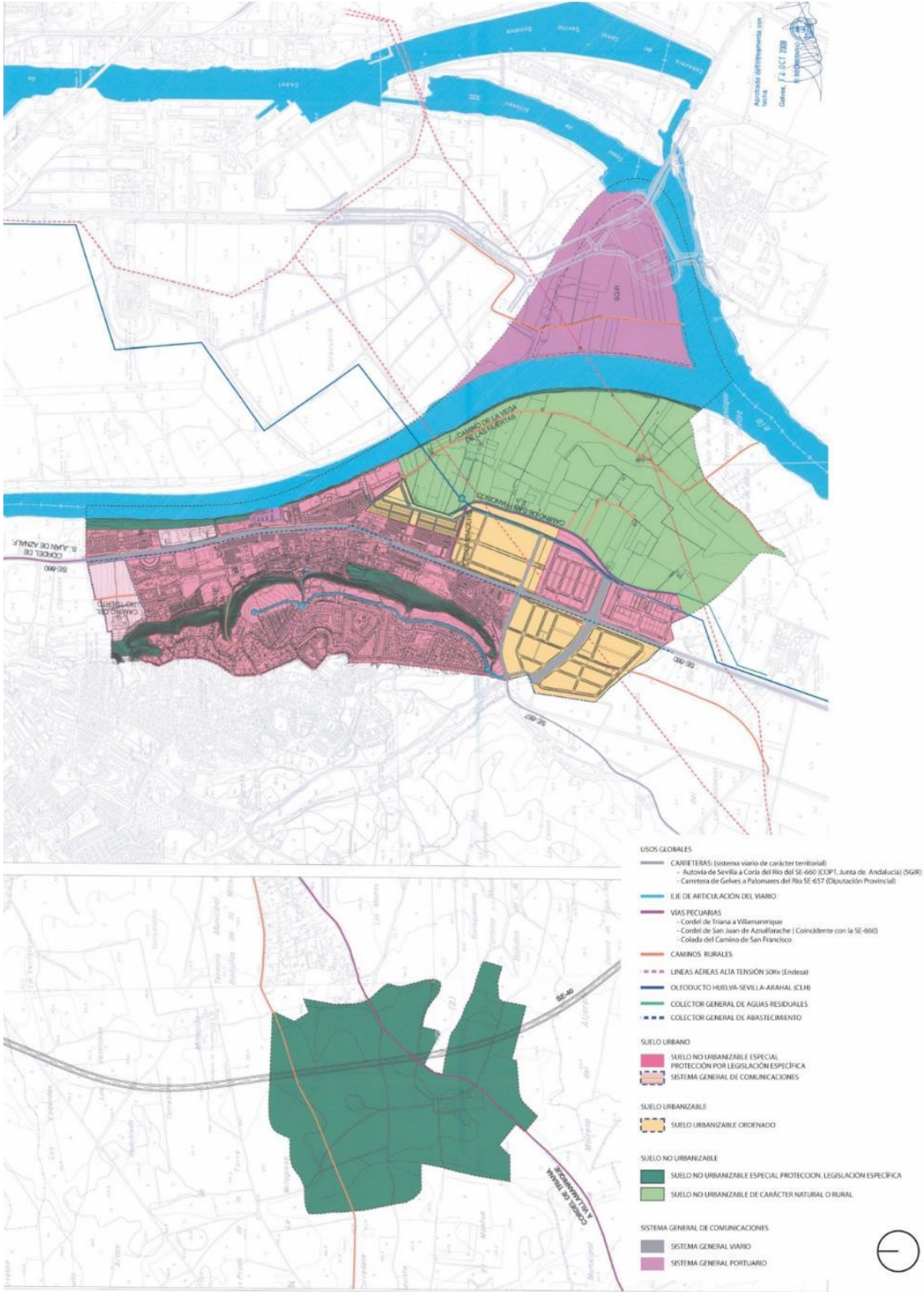
La Adaptación también determina y calcula los **Usos , densidades y edificabilidades globales de las Zonas del Suelo urbano Consolidado**, definiendo **cinco Zonas de Uso Residencial** : Z1 Centro Histórico, (suelos del Centro Histórico incluidos en la Ordenanza correspondiente 60 viv/ha), Z2 Suburbana (con dos zonas norte y sur correspondiente a los suelos de ensanche sin planeamiento anterior a NNSS 80 viv/ha), Z3 Ensanche (que incorpora suelos desarrollados a partir de las NNSS con tipología combinada de unifamiliares y bloque, con dos zonas norte y sur 34 viv/ha), Z4 Ciudad Jardín (correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas o adosadas en Simón Vede 10 viv/ha), y Z7 Antiguo sector ST-6 (correspondiente al anterior sector urbanizable, que mantiene su regulación 18 viv/ha). Y también define **dos Zonas de uso Global Industrial** : Z5 Parque Industrial Guadalquivir, (con edificabilidad 0,69 m²c/m²s y ordenanza del suelo urbano industrial), y Z6 Antiguo Sector SU.T3 (con edificabilidad 0,69 m²c/m²s y ordenanza del propio Plan parcial).

También mantiene los parámetros de Usos Globales y densidades y edificabilidades, de las dos Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado y los correspondientes de los 4 sectores de suelo urbanizable Ordenado, así como sus correspondientes determinaciones relativas a Áreas de Reparto y aprovechamientos.



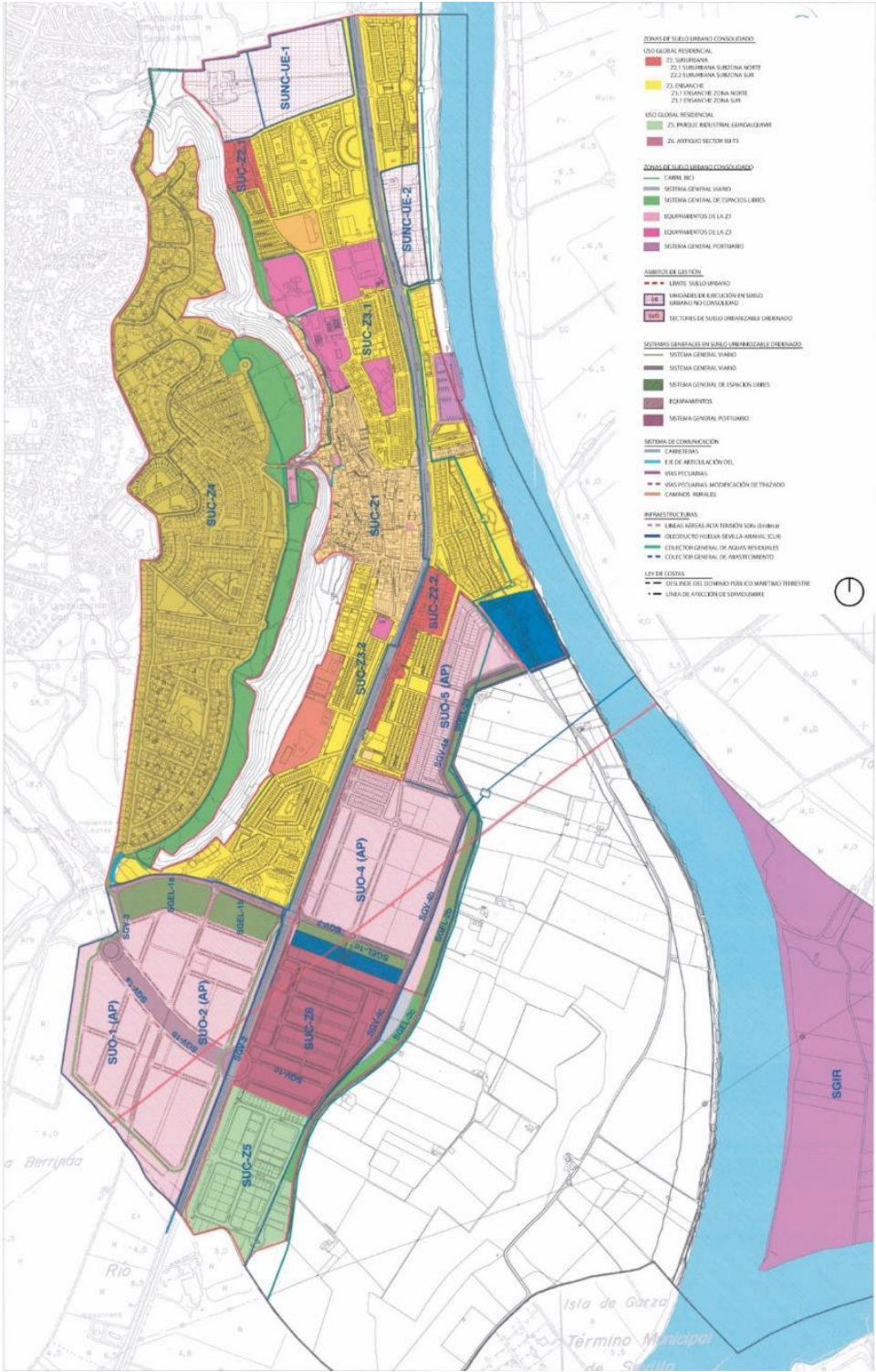
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	117/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	118/211





Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	119/211



A.8.3.2. Otros instrumentos. Modificaciones puntuales e instrumentos de desarrollo.

En el periodo de vigencia del PGOU se han producido la aprobación de diversas Modificaciones del Plan, todas ellas de carácter No estructural, sobre ámbitos en los que se cambia su regulación normativa, o también para modificar determinaciones de dotaciones o de calificación del suelo. Dos de ellas son anteriores a la Adaptación y el resto posteriores.

Modificaciones del PGOU recogidas en Adaptación. (Carácter no estructural)

1. **Innovación Título 9, “condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano”, y 11, “régimen del suelo no urbanizable”. Octubre 2006.**

Mejoras y correcciones de normativa en suelos urbanos , por contradicciones entre la normativa de las anteriores NNSS y mejora de la interpretación normativa en Suelo no Urbanizable

2. **Innovación Apertura de viario en Polígono Industrial Guadalquivir. Junio 2008.**

Nueva actuación simple de viario , prolongando via de servicio entre el parque Industrial Guadalquivir y el Parque Industrial el Llimón Palomares del río.

Modificaciones del PGOU no recogidas y posteriores a la Adaptación. (Carácter no estructural)

3. **Innovación Traspaso de Usos parcelas SIPS, Mirador Guadalquivir y Zona verde Cañuelo. Octubre 2010.**

Mejoras y correcciones sobre distintas dotaciones locales.

4. **Innovación Título 9, “condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano”, . Octubre 2012.**

Correcciones de normativa en suelo urbano, Art. 9.22, 9.44, y 9.53

5. **Innovación Título 9, “condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano”, . Subsanación de Errores del Plano O.4, y la Urbanización Recreo La Condesa. Septiembre 2013.**

Correcciones de normativa en suelo urbano, Art. 9.75, y correcciones de errores en plano O.4 y la Urbanización La Condesa, con cambios de calificación.

6. **Innovación Traspaso de Usos entre parcela Docente en Urbanización Jardines del Guadalquivir, y parcela de patrimonio municipal Prado Cañuelo. Octubre 2019.**

Cambio de calificación en parcelas de espacios libres urbanización jardines del Guadalquivir, y como patrimonio municipal de suelo en parcela en Prado Cañuelo.

Avance de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No urbanizable, (Declaración de innecesaridad), noviembre 2017. se confirma que no existen asentamientos ni parcelaciones urbanísticas en el territorio municipal.

Diversos documentos de Planeamiento de Desarrollo de las distintas actuaciones previstas en el PGOU, planes parciales de los sectores, todos aprobados, y los Planes Espaciales de las dos Unidades de Ejecución en SUNC. Además de otros Estudios de Detalle



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	120/211



CONCLUSIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO

El PGOU de Gelves ha sido un instrumento clave para la planificación y ordenación territorial del municipio, priorizando la expansión urbana hacia el sur y el desarrollo de sectores industriales y terciarios. Sin embargo, el crecimiento proyectado se ha visto condicionado por la crisis económica, la adaptación a normativas posteriores y problemas de infraestructuras en algunos sectores. La Adaptación Parcial de 2008 consolidó avances en el desarrollo urbano, pero quedan pendientes desafíos en la ejecución de ciertos ámbitos urbanísticos.

Instrumentos de Planeamiento Vigente:

- El **PGOU de 2006** reemplazó unas antiguas Normas Subsidiarias (NNSS) y planificó el crecimiento urbano en una época de fuerte expansión económica previa a la crisis de 2007.
- En **2008**, se realizó una **Adaptación Parcial a la LOUA**, ajustando clasificaciones de suelo y consolidando sectores ya urbanizados.
- Existen **seis modificaciones posteriores aprobadas y una en trámite**, enfocadas en ajustes normativos, reordenaciones y mejoras de dotaciones.

Crecimiento y Clasificación del Suelo:

- Se planificó un **incremento del 75% en el número de viviendas**, pasando de 3.340 a 5.840 unidades.
- Clasificación del suelo en tres categorías: **suelo urbano, urbanizable y no urbanizable**, cada una con subdivisiones según su desarrollo y restricciones normativas.
- La expansión residencial se orientó hacia la **vega al sur del municipio**, estableciendo límites claros con zonas de espacios libres.

Ordenación del Suelo Urbano:

- Se definieron **dos categorías de suelo urbano**: consolidado (zonas urbanizadas con servicios) y no consolidado (pendiente de desarrollo o mejora).
- Se establecieron **distintas tipologías residenciales**: bloques plurifamiliares, viviendas unifamiliares y adosadas, con parámetros de edificabilidad específicos.
- Se promovió el desarrollo industrial y terciario en torno a la **Carretera de Coria y el Parque Guadalquivir**.

Ordenación del Suelo Urbanizable:

- El **suelo urbanizable** se estructuró en sectores de crecimiento controlado, diferenciados en **transitorio, ordenado y sectorizado**.
- Algunos sectores han sido ejecutados parcial o totalmente, mientras que otros enfrentan **problemas de infraestructuras y riesgo de inundabilidad**, afectando su desarrollo.

Ordenación del Suelo No Urbanizable:

- Se clasificó en **suelo de especial protección** (Cornisa de Gelves, ribera del Guadalquivir, Hacienda Torrequemada) y **suelo rural** (áreas agrícolas y naturales).
- Se incorporaron limitaciones impuestas por normativas sectoriales como la **Ley de Costas, carreteras y vías pecuarias**.

Infraestructuras y Dotaciones:

- Se proyectaron **sistemas generales viarios** y de espacios libres para mejorar la conectividad y la transición entre suelos urbanos y no urbanizables.
- Se alcanzó un estándar de **35,04 m² de espacios libres por habitante**, superando los mínimos exigidos por la normativa andaluza.
- No se estableció reserva obligatoria para **vivienda protegida**, debido a que el PGOU se aprobó antes de la Ley 13/2005.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	121/211



Modificaciones y Desarrollo Posterior:

- Se han aprobado **modificaciones no estructurales** enfocadas en **correcciones normativas, cambios de uso y mejoras en viarios y equipamientos**.
- No se han identificado **asentamientos irregulares** en suelo no urbanizable, según un estudio de 2017.
- Se han desarrollado planes parciales y especiales para sectores específicos, con algunos **pendientes de ejecución**.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	122/211



A.8.3.3. Análisis de las dotaciones. Espacios libres y equipamientos

La dotación de equipamientos ha ido desarrollándose, desde la entrada en vigor de las anteriores NNSS, sobre las cesiones de suelo dotacional local de las distintas Actuaciones de desarrollo ejecutadas en Gelves en las últimas décadas del siglo XX. El PGOU de 2006 reconoce como consolidadas la mayoría de dotaciones de espacios libres y equipamientos ya existentes en el suelo urbano, y a su vez define los SSGG de espacios libres que se deben gestionar en los distintos sectores de suelo urbanizable, pero además establece la obligatoriedad de cesiones de dotaciones locales de espacios libres y equipamientos necesarios para cada sector, en función de los estándares exigibles por la LOUA.

SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

Para analizar la situación de las Dotaciones es necesario diferenciar entre las dotaciones de Sistemas Generales y de Sistemas Locales.

En el caso de Gelves es muy difícil realizar la distinción clásica entre sistema general y local, por el relativamente reducido tamaño del municipio, y porque en muchos casos fundamentalmente en los equipamientos, se solapan ambas funciones, pues los mismos cubren las necesidades del conjunto de la población, mas que los de un barrio concreto., aunque por la distancia existente entre las zonas del Ensanche al Norte y al Sur del casco Antiguo, si sería conveniente un equilibrio norte sur en su distribución y localización. También la situación de barrera que genera la Travesía para el tránsito peatonal y también de vehículos debe ser en el caso de Gelves, un aspecto a analizar, para valorar su correcta distribución.

En el caso de los espacios libres si puede tener más sentido la diferenciación entre sistemas generales y locales, por el tamaño distinto y funcionalidad que, si pueden tener estas dotaciones, y las necesidades de accesibilidad mas inmediata, de cara a su distribución equilibrada, en zonas más o menos lejanas o con dificultad de conexión. Además también se hace difícil esa diferenciación, por cuanto algunos suelos con función de SSGG, provienen de las cesiones locales de las distintas actuaciones de desarrollo.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

La Adaptación a la LOUA, califica como SSGG de Espacios Libres, los previstos en el PGOU dentro del suelo urbano, el Parque de la Cornisa, situado en la parte delantera de la meseta del Aljarafe y también califica un pequeño Parque lineal en la zona baja del escarpe en la trasera de la urbanización El Pandero. (que realmente no es accesible desde el pueblo por su pendiente y forma parte del espacio de la cornisa). Sin embargo en la zona baja de la cornisa, no incluye en esta calificación dos espacios libres con estas características, el Parque del Pandero propiamente dicho, en servicio y urbanizado, que tiene calificación de SIPS de carácter cultural en suelo urbano, ni el Parque de los Manantiales, que se encuentra dentro del suelo no urbanizable protegido de la cornisa, también urbanizado.

Además incorpora como SG de Espacios libres otros dos ámbitos nuevos con esta calificación, mediante adscripción a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable. El Parque lineal de limite con la vega sobre la Colada de San Francisco, (38.677 m2) y los parques de conexión con el sistema de espacios libres de la Cornisa hasta la Autovía de Coria, y su prolongación hasta el Parque lineal de la Vega (50.956 m2). Ninguno de estos dos últimos está construido, e incluso uno de ellos esta parcialmente edificado por otras dotaciones y servicios municipales como usos complementarios del espacio libre.

Existe una diferencia importante entre la realidad de los Parques urbanizados y en servicio con los que cuenta Gelves, y los así calificados por el planeamiento. Además se debe también considerar como un error del Plan General, el computo como SG de Espacios Libres de todo el suelo no urbanizable protegido de la cornisa, que realmente por su pendiente y nivel de urbanización, no debería tener consideración de Parque Urbano, sino de elemento natural del paisaje.

La Adaptación define el **Estándar de SSGG de Espacios libres**, adaptando los cálculos del PGOU con la variación introducida en cuanto a número de viviendas en la UE-1, y manteniendo en el computo las mismas superficies de espacios libres que establece el PGOU (89.633 como nuevos SGEL en las actuaciones previstas en Suelo Urbanizable, mas 319.228 m2 ya existentes, con un total de 408.861 m2), que respecto a la población potencial o capacidad del Plan, genera un Estándar de 35,04 m2/hab, muy superior al legalmente exigible. Pero habría que descontar 207.687 m2 de suelo de SGEL, correspondientes al Suelo No urbanizable de la Cornisa, que tiene una función ambiental o paisajística, pero realmente no tiene función ni posibilidad de uso como parque, con lo que la superficie de suelo de SGEL real seria de 111.541 m2 del Parque de la Cornisa, mas la superficie adicional proyectada en suelo urbanizable, 89.633 m2, que sobre una población máxima de capacidad del planeamiento, que de acuerdo con los datos que aporta la Adaptación



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	123/211



, sería de 11.670 Habitantes , corregiría el Estándar a 17,23 m2/hab, en cualquier caso, también muy superior al mínimo).

Cuantitativamente la red de Sistemas Generales de Espacios Libres urbanos queda reflejado en el cuadro siguiente:

Denominación	Clasificación Suelo	Superficie m2s
Parque de la Cornisa	Urbano(urbanizado)	111.541
SGEL en suelo urbanizable	Urbanizable (sin urbanizar)	89.633
Dotación Global computable		201.174

El estándar de referencia para esta dotación, es de 7,00 m2/hab, tal como marca el art. 82 del Reglamento de la LISTA ,para poblaciones de mas de 10.000 hab, y se debe calcular sobre la capacidad residencial máxima del planeamiento . Este sería el estándar “objetivo” , correspondiendo un estándar de sistema general de espacios libres de 17,23 m2 suelo / habitante para la capacidad residencial máxima prevista en la Adaptación, 11.670 habitantes, siendo un valor superior al mínimo establecido en el Reglamento de la LISTA.

Si bien la LISTA introduce otro concepto en su Reglamento, el de estándar “existente”, en el que se deben computar los suelos de SGEL efectivamente ejecutados , funcionales y en uso , y relacionarlo con la población censada. Si se aplica este criterio de estándar “existente”, la situación real sería muy distinta al no estar urbanizados, los del suelo urbanizable , e incluso debería de incrementarse el número de habitantes a la población censada actual. (111.541 m2 / 10 406 hab = 10,71m2/hab).

También se produce una cierta indefinición en el criterio del cálculo de población diferente entre las estimaciones del PGOU y las de la Adaptación sobre el número de habitantes máximo del planeamiento objeto de calculo. El nuevo Plan deberá revisar los criterios de cálculo poblacional, en función del número máximo de viviendas, y también las superficies reales de Parques , que se pueden considerar en el compto de los SG de Espacios libres, excluyendo el suelo no urbanizable protegido de la cornisa , e incorporando los parques reales en servicio, y obtener un estándar real actualizado de esta dotación, aunque suponga corrección, y no devaluación del que figura en la Adaptación.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

La LISTA no establece un estándar cuantificado para dotación de SSGG de Equipamientos, y por tanto solo establece recomendaciones genéricas de dotar a la población de equipamientos suficientes, y que se mantengan los estándares consolidados existentes. Tan solo define estándares mínimos de sistemas locales (espacios libres más equipamientos), para las actuaciones de transformación del suelo rustico,, con una referencia a 18 m2 /habitante , (densidad media 40 viv/ha).

La Adaptación a la LOUA define como SSGG de Equipamiento, solo 7 de los equipamientos existentes, que considera tienen esta categoría , en función de los determinaciones precedentes del PGOU . No define estándar de referencia.

Incluye como Equipamientos con carácter de SG los equipamientos Educativos y Deportivos existentes: Instituto Álvarez Lopez, y CEIP Duque de Alba, como educativos , y los deportivos , Campo de Fútbol y Pabellón Cubierto, y Polideportivo Municipal Descubierto y Piscina, en el Ensanche Norte, y el Campo de Feria, la Escuela de Formación de Artesanos, y el recinto deportivo de las Piscinas de El Cañuelo en el Ensanche Sur. Además se define como SG de Equipamiento el Ayuntamiento y el Teatro Municipal en la Zona Central. El resto de Equipamientos existentes o las parcelas vacantes con este destino se consideran Sistemas Locales . También se incluye como SG de Equipamiento el Cementerio Municipal..

En el caso de Gelves , por su reducido tamaño, y nivel de prestación global de la mayoría de estas dotaciones , se considera que todos los equipamientos pueden tener la funcionalidad de Sistemas Generales. Para establecer un estándar de referencia se puede tomar el estándar que define el RGLISTA para equipamientos locales en actuaciones de nueva urbanización en suelo rustico, con un mínimo de 2,5 m2/hab. (la mitad que el estándar de espacios libres)

Además hay que también contabilizar el suelo destinado a equipamientos , ya gestionado y disponible, como consecuencia de las cesiones dotacionales , de las distintas Actuaciones de nueva urbanización , en desarrollo del PGOU, pero que todavía no se han construido y destinado a usos de equipamientos concretos, que aumentarían el nivel de equipamientos anterior, con una superficie adicional .



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	124/211



Con carácter general la superficie total destinada a equipamientos resulta mas que suficiente para obtener los estándares superficiales de referencia. Y así se refleja en la Memoria del Plan General , considerando que existen estándares superiores a los necesarios salvo para algún tipo de equipamiento concreto como el sanitario.

Para atender el equipamiento educativo, existen dos centros de primaria, , y un Instituto de Secundaria y Bachillerato. Además, existen dos guarderías, una publica y otra de gestión privada como concesión en suelo público. También funcionan dos centros privados y dos centros de educación de adultos. Todos ellos en posiciones mas o menos céntricas y con buena accesibilidad. Se considera suficientemente cubierto el nivel de dotaciones del equipamiento educativo. Existen además dos centros de formación de artesanos, y también reservas de suelo con este destino en tres de los Planes Parciales no desarrollados hasta la fecha. En alguno de los casos podría destinarse a este o otros usos. En el Sector de la Cornisa de Simón Verde, no existe dotación de Centro de Primaria debido al tamaño reducido de la población a servir, aunque no obstante si existe una Guardería. También existen otras 5 guarderías de la zona de la vega del núcleo urbano, una de ellas Publica.

El equipamiento deportivo se ha desarrollado con la construcción del campo de futbol municipal y el Pabellón Cubierto , con unas instalaciones modernas y completas, dentro del conjunto de SSGG del Sector del Ensancha Norte, que completan las instalaciones del Polideportivo Municipal descubierto , que incluye pistas polideportivas y la piscina municipal. En esta parcela hay todavía suelo disponible para incorporar algunas pistas o instalaciones más. En el ensanche Sur se completan las instalaciones deportivas de las Piscinas Municipales de El Cañuelo. No obstante en esta zona no existen en proximidad por su lejanía del polideportivo de la Zona Norte, otras instalaciones de pistas deportivas al aire libre, que completen este tipo de dotación deportiva. . Existen suelos vacíos en el entorno de la ribera del Guadalquivir, en la zona al sur del Puerto Deportivo , limitados en sus usos edificatorios, que podrían albergar nuevas instalaciones de pistas al aire libre, uso compatible con las restricciones de Inundabilidad de los suelos , si no son de deporte organizado y fuertes concentraciones de personas. También este déficit se podría compensar con nuevas instalaciones deportivas en las parcelas que se destinan al efecto en los cuatro sectores de suelo urbanizable, en proceso de desarrollo en el entorno de la Zona Sur. El equipamiento deportivo en la Cornisa de Simón Verde se resuelve con distintas instalaciones en régimen de uso y gestión privadas. ,

Con respecto al resto de Equipamientos agrupados en la denominación conjunta de SIPS, servicios de interés público y social , también existe una cobertura suficiente de las necesidades Con carácter general la superficie total destinada a equipamientos resulta mas que suficiente para obtener los estándares superficiales de referencia. Y así se refleja en la Memoria del Plan General, considerando que existen estándares superiores a los necesarios salvo para algún tipo de equipamiento concreto como el sanitario.

Para atender el equipamiento educativo, existen dos centros de primaria, , y un Instituto de Secundaria y Bachillerato. Además, existen dos guarderías, una publica y otra de gestión privada como concesión en suelo público. También funcionan dos centros privados y dos centros de educación de adultos. Todos ellos en posiciones mas o menos céntricas y con buena accesibilidad. Se considera suficientemente cubierto el nivel de dotaciones del equipamiento educativo. Existen además dos centros de formación de artesanos, y también reservas de suelo con este destino en tres de los Planes Parciales no desarrollados hasta la fecha. En alguno de los casos podría destinarse a este o otros usos. En el Sector de la Cornisa de Simón Verde, no existe dotación de Centro de Primaria debido al tamaño reducido de la población a servir, aunque no obstante si existe una Guardería. También existen otras 5 guarderías de la zona de la vega del núcleo urbano, una de ellas Publica.

El equipamiento deportivo se ha desarrollado con la construcción del campo de futbol municipal y el Pabellón Cubierto, con unas instalaciones modernas y completas, dentro del conjunto de SSGG del Sector del Ensancha Norte, que completan las instalaciones del Polideportivo Municipal descubierto, que incluye pistas polideportivas y la piscina municipal. En esta parcela hay todavía suelo disponible para incorporar algunas pistas o instalaciones más. En el ensanche Sur se completan las instalaciones deportivas de las Piscinas Municipales de El Cañuelo. No obstante, en esta zona no existen en proximidad por su lejanía del polideportivo de la Zona Norte, otras instalaciones de pistas deportivas al aire libre, que completen este tipo de dotación deportiva. Existen suelos vacíos en el entorno de la ribera del Guadalquivir, en la zona al sur del Puerto Deportivo, limitados en sus usos edificatorios, que podrían albergar nuevas instalaciones de pistas al aire libre, uso compatible con las restricciones de Inundabilidad de los suelos, si no son de deporte organizado y fuertes concentraciones de personas. También este déficit se podría compensar con nuevas instalaciones deportivas en las parcelas que se destinan al efecto en los cuatro sectores de suelo urbanizable, en proceso de desarrollo en el entorno de la Zona Sur. El equipamiento deportivo en la Cornisa de Simón Verde se resuelve con distintas instalaciones en régimen de uso y gestión privadas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	125/211



Con respecto al resto de Equipamientos agrupados en la denominación conjunta de SIPS, servicios de interés público y social, también existe una cobertura suficiente de las necesidades

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Con respecto a los espacios libres, si que se puede realizar la distinción en cuanto a su valoración, entre espacios libres Generales y Locales. Los espacios libres existentes, hasta la fecha de aprobación de las antiguas NNSS, eran muy escasos tanto en el sector urbano del Centro Histórico, como en sus ensanches mas antiguos, (a destacar la Plaza del Duque de Alba la plaza de Joselito el Gallo y la Plaza de Nra. Sra de Gracia).

En las tres últimas décadas se ha completado la urbanización de las parcelas destinadas a espacios libres de las distintas Actuaciones de los Ensanches del Centro Histórico , anteriores al PGOU, generando diversos espacios libres ajardinados en las distintas urbanizaciones residenciales, la mayoría de ellos urbanizados, con un cierto tamaño como el Parque de la Juventud, otros mas pequeños y residuales, y otros sin ejecutar, como los espacios libres previstos en la ribera del Rio en las traseras de la calle Pomelo y Azahar. Y además se han generado una gran cantidad de cesiones de suelo destinado a espacios libres procedentes de los desarrollos de suelos urbanizables , como dotaciones locales , que cumplen los estándares , y ubicados en distintas localizaciones, aunque muchos de ellos están sin urbanizar y acondicionar para su uso .En el caso del sector residencial de la Cornisa, también se produce que muchas de las cesiones de espacios libres tiene consideración de dotaciones privadas, aunque existen dos espacios libres de dimensiones significativas , en la Calle Almenso y en la calle Guadalquivir.

Respecto a la dotación de sistemas locales de espacios libres, se puede analizar el estándar que se genera por el sumatorio de superficie de las distintas plazas y espacios libres ajardinados , incluyendo tanto los que están en uso como los suelos pendientes de urbanización. La superficie total no se ha contabilizado , pero conforme a los datos extraídos de la Memoria del PGOU , existe un estándar de espacios libres locales de 23 m2 /hab, que se puede considerar superior al mínimo exigible de entre 10 y 12 m2 /hab que establece el Reglamento de la Lista para actuaciones de nuevo desarrollo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	126/211



CONCLUSIONES SOBRE LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Como conclusión se confirma que el nivel de dotaciones existente en el municipio está muy bien cubierto y resulta incluso superior a los estándares de la LISTA. Tan solo será necesario completar la construcción y urbanización de los distintos suelos de espacios libres y equipamientos resultantes de los sectores de suelo urbanizable. Incluso parte de las dotaciones locales de equipamiento que puedan resultar excesivas se pueden destinar a otros uso como el de patrimonio municipal para vivienda protegida. Al mismo tiempo hay que reseñar de nuevo la oportunidad de recalcular el “Estándar Objetivo” de Sistema General de Espacios Libres, que resulta actualmente erróneo y desproporcionado respecto al Estandar Real “Existente” , más acorde con la realidad y dato más objetivo para su utilización como referencia numérica a mantener.

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 127

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	127/211



A.8.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. CATÁLOGO

Las determinaciones del Plan general con afección al catálogo establecen tres niveles de protección según el Documento III: Normas Urbanística.

NIVEL A. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se consideran bienes protegidos de forma integral, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se incluyen edificios que se pueden considerar relevantes en la Historia del Arte y la Arquitectura, de gran calidad, o que presenten importantes valores arquitectónicos y ambientales.

NIVEL B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Dentro de este nivel se incluyen aquellos bienes cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en el conjunto de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al de protección integral. Se trata de edificios o elementos con valores suficientes para merecer su conservación, tanto por su volumetría, organización tipológica, o integración en el paisaje o trama urbana, sin perjuicio de que además se puedan dar elementos arquitectónicos destaca dos dignos de conservación.

NIVEL C PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

En este caso la protección no se extiende a la totalidad del elemento catalogado, sino solo a determinados valores con incidencia en la imagen urbana. Se protegen los elementos característicos y que sirven de referencia para la composición de un determinado paisaje o imagen urbana singular, fundamentalmente en el caso de Gelves, los valores de composición de fachada, volumetría y cubiertas, por su valor en la configuración urbana de las barriadas de crecimiento del casco.

Como se ha visto en el apartado 1.7 del capítulo anterior, desde el Planeamiento vigente se identifican o delimitan una serie elementos y ámbitos que tienen una especial relevancia patrimonial y por tanto se les dota de una protección desde el planeamiento, inventariados como bienes catalogados en cuatro grandes grupos.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

- A1. Hacienda de San Ignacio de Torrequemada y su entorno. (*)
- A2. Hacienda de Simón Verde.
- A3. Iglesia de Santa María de Gracia.
- A4. Antigua Estación del Tranvía.

PATRIMONIO URBANO

- U1. Barriada de Andalucía.
- U2. Barriada de Nuestra Señora de Gracia.
- U3. Barriada de la Avenida de Pedro Ciauriz.

ELEMENTOS SINGULARES

- S1. Portada del Antiguo Colegio.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- Y1. Yacimiento Arqueológico Torrequemada A.
- Y2. Yacimiento Arqueológico Torrequemada B.
- Y3. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Cañuelo.
- Y4. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Pandero.
- Y5. Yacimiento Arqueológico Los Rasos.

(*) Fue declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento (Decreto 156/2007, de 22 de mayo) con la delimitación que se declara en el mismo Decreto, aunque el Tribunal Supremo anuló dicha declaración en 2012.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	128/211



PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

• Hacienda de San Ignacio de Torrequemada y su entorno. Patrimonio Arquitectónico.

Este es el enclave que el término de Gelves tiene en Bollullos de la Mitación, con una superficie de unas 167 Ha de olivar. Esta hacienda, perteneciente en tiempos a la Compañía de Jesús, tiene una distribución característica de los conjuntos arquitectónicos de las grandes explotaciones de olivar. El conjunto se articula en torno a dos grandes patios: El primero se encuentra rodeado por dependencias para las faenas agrícolas y una monumental portada barroca de yesería, en la que figura la fecha 1708, da acceso al segundo patio, donde se encuentra el molino aceitero y en el que dos de sus lados presentan sendas arquerías. Por la que se sitúa a la izquierda se accede a una enorme dependencia de tres naves paralelas a la fachada del patio, separadas por arcadas de medio punto y que servía de bodega.



Vista general de la portada y el Interior de la Nave.

En la residencia existe un gran salón con pinturas de San Francisco Javier y San Ignacio de Loyola en el techo, y una pequeña capilla a la que se accede por uno de sus ángulos.

Independientemente del conjunto, hay una gran nave dividida por arcos ojivales, que pudo servir originariamente de iglesia, del periodo barroco, a pesar de su apariencia.

El origen histórico de la finca se remonta a la alquería musulmana del Caxar, que en el Repartimiento se dona al noble castellano Gonzalo García de Torrequemada, de donde proviene su nombre, perteneciendo luego a la Orden de Santiago y hacia 1331 a Sancho López y su mujer, destacando en todo este tiempo por su producción y riqueza olivarera. El caserío actual se construyó a principios del siglo XVIII, según se desprende de la inscripción de la portada donde se lee: «Año 1708». Fue adquirido en 1735 por don Jerónimo de Viergol y Rovira, Capellán Real que la compró para la provincia de Chile de la Compañía de Jesús, lo que aportó la advocación de San Ignacio a su nombre. Los jesuitas la explotaron durante veinticinco años traspasándola luego a particulares hasta los actuales propietarios.

La Hacienda de San Ignacio de Torrequemada representa en el conjunto de inmuebles rurales del Aljarafe sevillano un caso de importancia, tanto por la extensión de su planta rectangular en torno a dos patios, como por la singular conservación de esta y la distribución de espacios apenas transformados, gracias al mantenimiento de los usos de habitabilidad y agrícolas. Es un inmueble funcional, concebido fundamentalmente para la explotación de olivar, formando la arquitectura y el paisaje agrícola un conjunto integrado y dotado de una gran significación patrimonial.

El entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada comprendía las edificaciones de la Hacienda, así como los olivares relacionados con esta, completando un conjunto de cerca de 167Ha de superficie.

• Hacienda de Simón Verde. Patrimonio Arquitectónico.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	129/211



La Hacienda Simón Verde se encuentra próxima al núcleo urbano, al pie de la cornisa del Aljarafe, en el norte del término municipal, en una franja de terreno entre este y el término de San Juan de Aznalfarache. Conserva varios árboles de gran porte junto a la Hacienda. Su acceso se encuentra en la calle Granada, que conecta directamente con la A-8058.



Vista general de la Hacienda desde la calle José Eloy García Brioso.

Se trata de un conjunto de varias edificaciones destinadas a labores agrícolas, en la que destaca el edificio principal, con dos cuerpos a ambos lados de una portada de acceso al patio, y una torre mirador en el ángulo noreste.

Su grado de protección es de Nivel B, estructural.

Iglesia de Santa María de Gracia. Patrimonio Arquitectónico.

Se localiza en la parte alta del casco urbano, con entrada por la calle Joaquín Bazo Campos y portada lateral por la calle Párroco Juan de Dios Corrales. Es el edificio mas significativo del casco de Gelves y debe considerarse protegido en su totalidad. Su posición en la zona mas elevada del mismo le confiere una silueta característica al caserío de la localidad desde la Vega, por lo que debe procurarse el mantenimiento de las perspectivas visuales.



Vistas de la Iglesia de Santa María de Gracia.

Se trata de una obra barroca del siglo XVIII, de una sola nave, crucero y capillas en el lado del Evangelio. Las bóvedas son de cañón con lunetos, excepto en el crucero, en donde se sitúa una media naranja sobre pechinas. La portada lateral, situada en el muro derecho, es adintelada, flanqueada por pilastras y con un frontón roto, donde se encuentra un retablo de azulejos. La portada de los pies también es adintelada, con pilastras almohadilladas. En el ángulo noroeste se levanta la torre, con dos cuerpos y chapitel. En la cripta, compuesta por arcos varias columnas, se encuentran los restos de los patronos, Doña Leonor de Millán y Don Pedro Colon. Contiene además lienzos y piezas de orfebrería de los siglos XVII y XVIII.

Antigua Estación del Tranvía. Patrimonio Arquitectónico.

Se encuentra localizada junto a la autovía A-8058, en la plaza del Duque de Alba, en la antigua traza del tranvía Sevilla a Coria del Rio. Data del primer tercio del siglo XX.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	130/211



Se trata de una edificación compuesta por un cuerpo central de dos plantas y cubierta a cuatro aguas, y sendos cuerpos laterales asimétricos. Obra de estilo regionalista, se erige como único exponente de los elementos que conformaban la línea de tranvías procedente de Sevilla y que recorría la margen derecha del río.



Imagen de 1932 y de la actualidad de la Estación del Tranvía de Gelves.

ELEMENTOS SINGULARES

Portada del Antiguo Colegio. Elemento Singular.

Se sitúa a continuación de la fachada lateral de la Iglesia de Nuestra Señora de Gracia, en la zona mas alta del casco urbano, sobre la falda de la Cornisa. Se trata de la portada del antiguo Colegio Duque de Alba, formada por pilastras y frontón de ladrillo taco, inserta dentro de un tramo de cerramiento almenarado.

PATRIMONIO URBANO. BARRIADAS

U1. Barriada de Andalucía.

Se encuentra localizada entre la A-8058 al Este, el Callejón del Pandero al Norte, la Barriada de Nuestra Señora de Gracia al Oeste y la calle Agustín Chaves González al Sur.

Se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojo de las familias que vivían en la Cornisa. Se agrupan en conjuntos de 8 o 10 viviendas, de dos plantas, cubierta plana, fachada remarcada en las medianeras y cubierta, cuerpo saliente en planta baja y pequeño porche en la zona de entrada a la vivienda. La parte delantera está ocupada por un pequeño antejardín con un cerramiento opaco a media altura y hasta 2 metros mediante cerrajería. Los conjuntos de viviendas forman entre sí viarios peatonales y zonas libres. Datan de finales de la década de 1970.

U2. Barriada de Nuestra Señora de Gracia.

Queda delimitada por la calle Agustín Chaves González al Sur, el Polideportivo Municipal de Gelves al Norte, la Barriada de Andalucía al Este y la Avenida Pedro Ciauurriz al Oeste.

Se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojo de las familias que vivían en la cornisa como consecuencia del desprendimiento de tierras. Se agrupan en 5 conjuntos de 20 viviendas unifamiliares de dos plantas, cubierta plana, fachada remarcada en las medianeras y cubierta y pequeño porche en la zona de entrada a la vivienda. En el extremo sur, en la plaza al Deportista, se levanta una edificación circular destinada a uso terciario formada por varios locales o puestos abiertos a fachada. Datan de mediados de la década de 1960.

U3. Barriada de la Avenida de Pedro Ciauurriz. Patrimonio Urbano.

Queda delimitada por la Avenida Pedro Ciauurriz al Este, la cornisa al Oeste, la calle Algarrobo al Norte y calle Agustín Chaves González al Sur.

Al igual que las anteriores barriadas, se trata de un conjunto de viviendas edificadas por la Obra Sindical del Hogar del Ministerio de la Vivienda para realojar familias que vivían en la Cornisa. En este caso, se trata de edificaciones entre medianeras de dos plantas y cubierta plana, formando parte de varias manzanas del



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	131/211



casco. Las viviendas van formando una estructura escalonada unificada por una fuerte cornisa de cubierta que da la vuelta uniéndose con la de la vivienda contigua. Datan de finales de la década de 1960.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICOS

Y1. Yacimiento Arqueológico Torrequemada A.

Se trata de un asentamiento rural de origen romano con perduración hasta época contemporánea. Este yacimiento se encuentra al Este de la Hacienda Torrequemada, en terrenos en ladera dedicados al cultivo de olivar. Se hallan fragmentos cerámicos de épocas romana, medieval, moderna y contemporánea.

Y2. Yacimiento Arqueológico Torrequemada B.

Se trata de un asentamiento rural de origen romano con perduración hasta época contemporánea. Este yacimiento se encuentra al Este de la Hacienda Torrequemada, mas al Norte que el yacimiento Torrequemada A, en terrenos en ladera dedicados al cultivo de olivar. Al igual que el anterior, se hallan fragmentos cerámicos de épocas romana, medieval, moderna y contemporánea.

Y3. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Cañuelo.

Este yacimiento se encuentra en Suelo Urbano, en el Parque de las Minas del Cañuelo. Dentro de este Parque, y como consecuencia de la constitución geológica de la cornisa, emanan surgencias de agua en el perfil de la cornisa, donde se observa una estructura singular que corresponde al acondicionamiento y embellecimiento del manantial natural. Sobre el talud que separa la vega y la meseta, donde aflora el manantial, se construye esta "fachada" de ladrillos de taco, alternando hiladas a soga con otras a tizón. Se observan dos accesos de igual fábrica, resueltos mediante arco de medio punto y bóveda de cañón. El acceso principal se enmarca en una portada también de ladrillo, de estilo neoclásico. No se observan restos cerámicos.

Los únicos restos de lo que en su día fue la hacienda se encuentran situados a pocos metros, entre las viviendas y el piedemonte de la cornisa, donde actualmente se encuentra el parque público.

Y4. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Pandero.

La antigua hacienda abandonada de posible origen medieval dedicada a la producción aceitera se emplaza justo al pie del escarpe, al Norte del núcleo urbano de Gelves. Debido a la constitución geológica de la cornisa, emanan surgencias de aguas subterráneas correspondientes al acuífero del Aljarafe en el perfil de la cornisa, aprovechadas por el cortijo mediante su encauzamiento y aprovechamiento. Actualmente la parcela tiene uso de parque municipal, para cuyo acondicionamiento se elevó la cota original aproximadamente en un metro mediante aportes de tierras del exterior. La parcela se encuentra condicionada por un uso residencial marginal (pequeña granja).

En la parcela se observan diversos elementos inmuebles singulares, como es la hacienda en ruinas de producción aceitera, con la torre contrafuerte del molino, y las estructuras hidráulicas consistentes en un acueducto de ladrillos trabados con mortero de cal, de la que se conservan 6 arcadas, que comunica con una alberca y una noria, de la que no se conserva nada.

Y5. Yacimiento Arqueológico Los Rasos.

El yacimiento se localiza en terreno llano, en plena vega. El uso actual del suelo es el cultivo de herbáceos. Se observa una pequeña acumulación de material cerámico común de adscripción moderna u contemporánea, sin evidencias de estructuras asociadas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	132/211



A.9. VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A.9.1. ELEMENTOS CON INCIDENCIA AMBIENTAL RELEVANTES

A.9.1.1. MASAS DE AGUA

Todo el término municipal se encuentra en el ámbito de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

Bajo la perspectiva de la Directiva Marco del Agua la masa de agua del Río Guadalquivir se corresponde con la masa de agua superficial fuertemente modificadas ES050MSPF013213009 Cortas de la Isleta, Merlina, Punta del Verde y Vega de Triana bajo la tipología: Aguas de transición atlánticas de renovación baja.

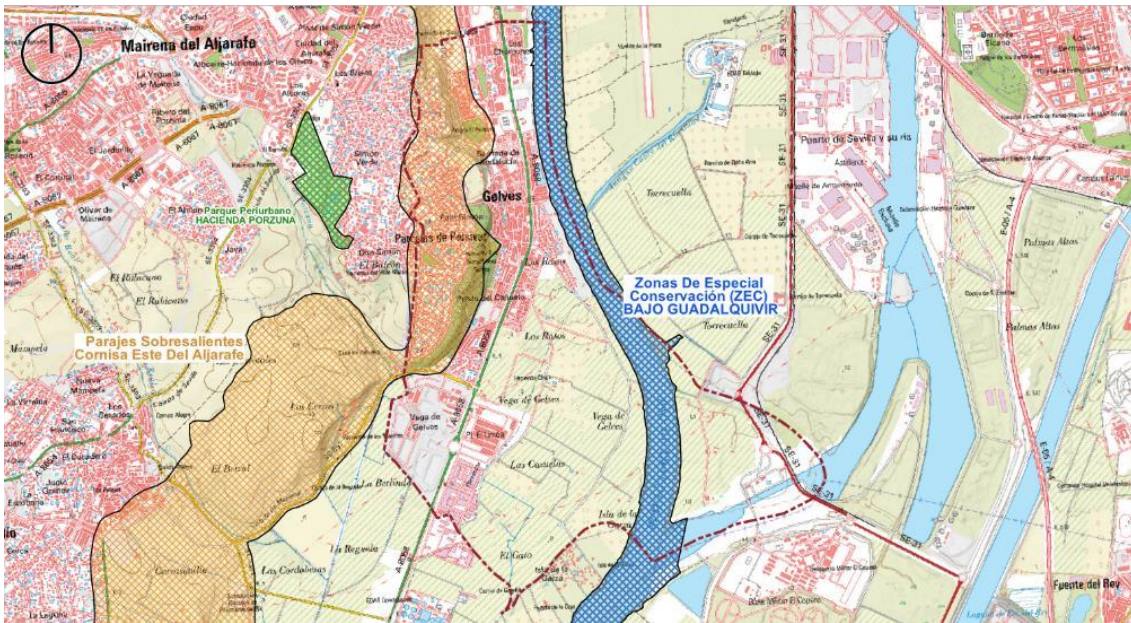
En relación con el territorio de Hacienda Torrequemada, hidrográficamente, queda dividido en dos cuencas, la cuenca oeste vierte al Arroyo Cañada Fría (Masa de agua Arroyo de Cañada Fría-ES050MSPF011002013), y al este al Arroyo de Repudio (Masa de agua Arroyo de Repudio- ES050MSPF011002006), ambos tributarios directos al Río Guadalquivir y en la tipología de ríos de la Depresión del Guadalquivir.

La mayor parte del municipio se asienta sobre el sistema acuífero Sevilla-Carmona (masa de agua subterránea ES050MSBT000057300 Aluvial del Guadalquivir-Sevilla), encontrándose el territorio de la meseta y escarpe del Aljarafe sobre el sistema acuífero Almonte Marismas (masa de agua subterránea ES050MSBT000055001 Aljarafe norte).

A.9.1.2. ÁREAS PROTEGIDAS

La importancia para la biodiversidad y el paisaje del escarpe del Aljarafe y el Río Guadalquivir han sido reconocidos a través de dos figuras de protección.

- Cornisa Este Del Aljarafe
- Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150019ZEC Bajo Guadalquivir



Áreas protegidas. Fuente: Rediam.



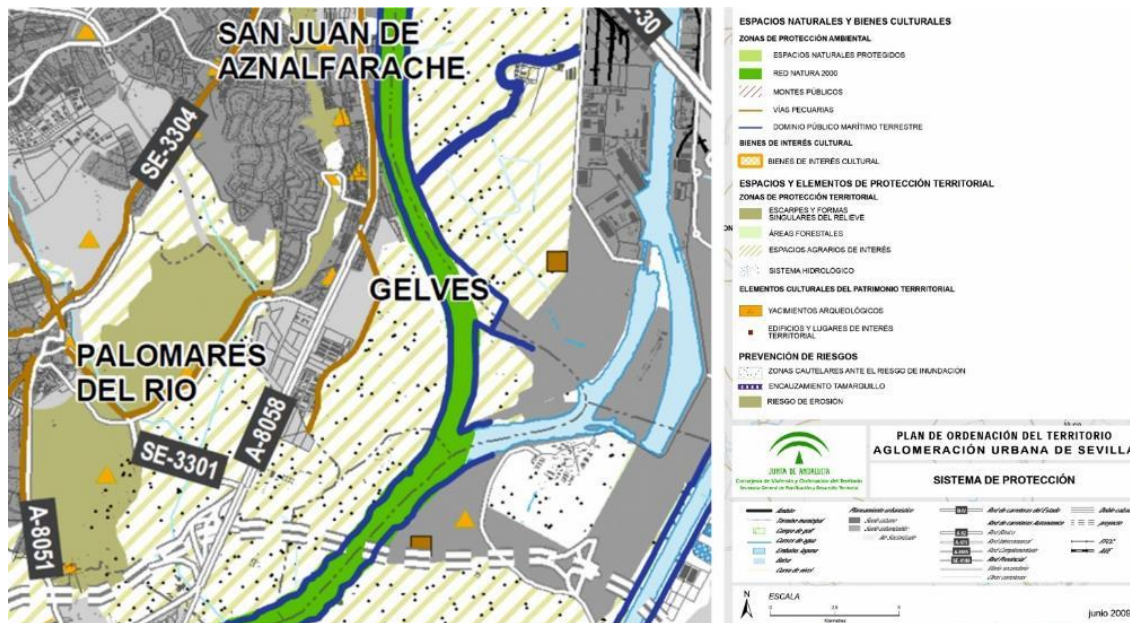
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	133/211



CORNISA ESTE DEL ALJARAFE

El escarpe de la cornisa del Aljarafe es una formación geológica que forma parte del sistema de terrazas fluviales del río Guadalquivir. Esta cornisa es un accidente topográfico característico del Aljarafe sevillano, una meseta elevada que desciende abruptamente hacia la llanura del río. En el caso de Gelves, este escarpe tiene una importancia tanto paisajística como geotécnica, ya que condiciona el desarrollo urbano del municipio y su relación con el Guadalquivir.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla catalogó la zona del escarpe como Paisaje Sobresaliente PS-3 Cornisa Este del Aljarafe por su “posición dominante respecto de la Vega del Guadalquivir”. Esta área fue incorporada en el POTAUS como Espacio y elemento de Protección Territorial - Escarpes y Formas singulares del relieve-.



Extracto del Plano Sistema de Protección. Plan de Ordenación del Territorio Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

La planimetría oficial del Plan Territorial (POTAUS)

Esta delimitación ha tenido su máxima expresión con la presentación, con fecha mayo de 2023, de la propuesta de inclusión como monte público “Cornisa este del Aljarafe”.(SE-50015-AY) cuyo titular es el Ayuntamiento de Gelves.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 134

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	134/211





Delimitación de la propuesta de monte público Cornisa Este del Aljarafe. Fuente: elaboración propia.



Vista de la Cornisa Este del Aljarafe. Elaboración propia

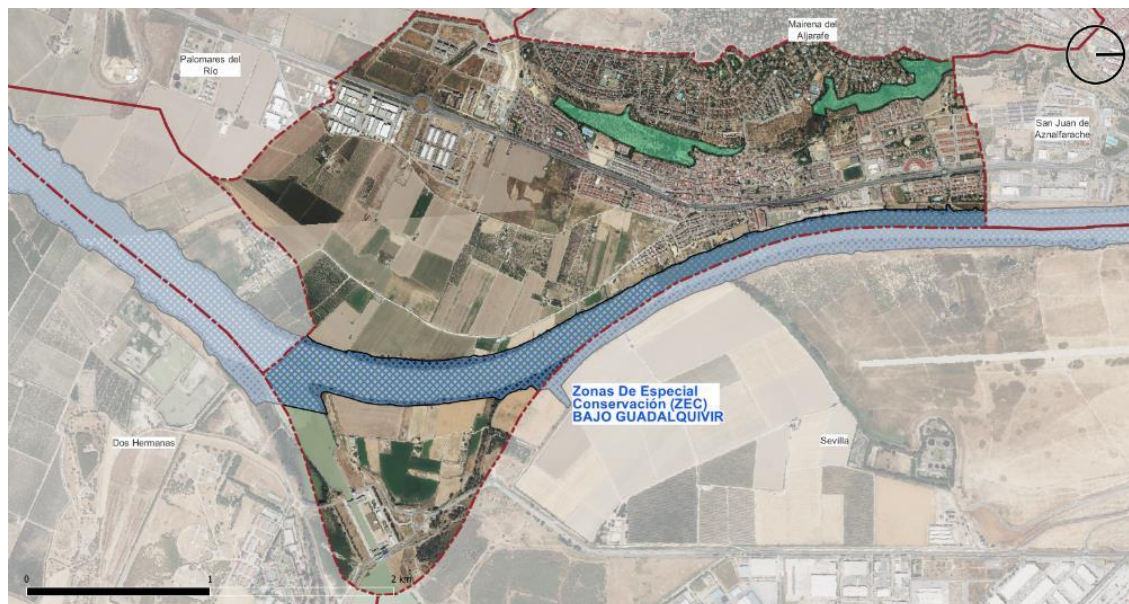


Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	135/211



Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150019ZEC Bajo Guadalquivir

En atención a la Directiva Hábitat, se ha designado la Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150019ZEC Bajo Guadalquivir en el ámbito de la Red Natura 2000. Este espacio se integra en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Su valor esencial es por ser corredor ecológico de gran importancia al conectar Doñana con Sierra Morena.



Áreas protegidas. Fuente: Rediam y elaboración propia.



Vistas de la ZEC Bajo Guadalquivir.

A.9.1.3. CORREDOR VERDE METROPOLITANO

El Corredor Verde del Área Metropolitana de Sevilla discurre en su mayor parte por el valle del Guadalquivir, discurriendo excepcionalmente por la cornisa del Aljarafe, en el tramo que atraviesa Gelves. Se extiende a lo largo de una zona de suaves pendientes y fácil acceso constituida por vías pecuarias y por la ribera del Guadalquivir. El trayecto conecta los municipios de Coria, Palomares del Río, Gelves, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache, Sevilla, Camas y Santiponce con el resto de los tramos del citado corredor



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 136

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	136/211



verde. Esta iniciativa ofrece a ciclistas y paseantes un nuevo espacio para el ocio y la formación ambiental. El Corredor Verde Metropolitano de Sevilla sirve de punto de unión para un área muy urbanizada facilitando el transporte no contaminante. El trazado, que no sufre interrupciones, conecta con los carriles bici urbanos ya habilitados o en proyecto de Sevilla, Dos Hermanas,



Corredor verde Metropolitano Gelves Este y Monte Público. Fuente: Rediam y Elaboración propia.



Vista del Corredor Verde Metropolitano a su paso por Gelves

El tramo que atraviesa Gelves conecta por el sur con la barcaza que cruza el río Guadalquivir en Coria del Río, y por el norte, termina en el conjunto monumental de Itálica, además de tener otras conexiones hacia Sevilla.

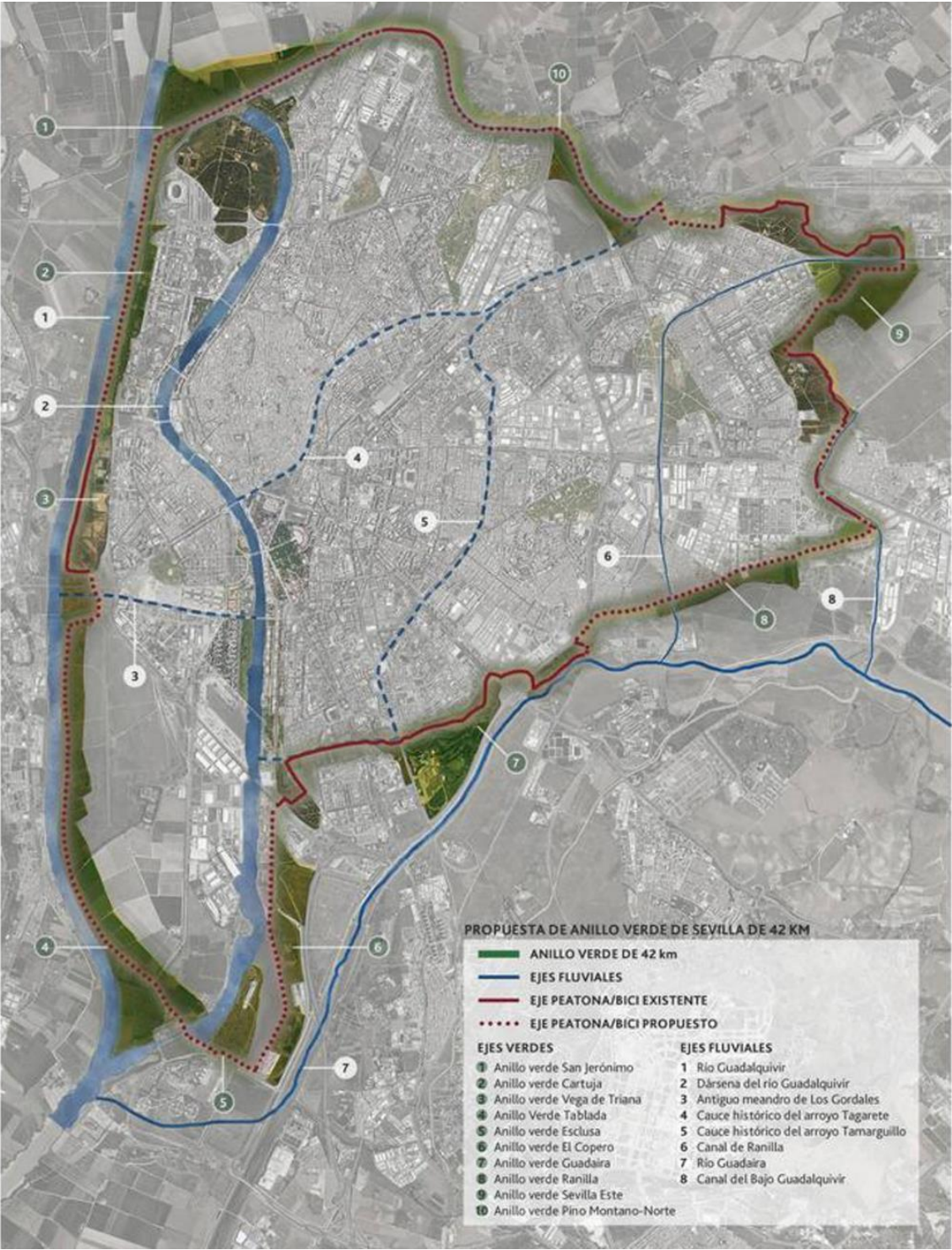
Hay que citar el proyecto de anillo verde metropolitano de 42 km de longitud, promovido por el Ayuntamiento de Sevilla y la Diputación provincial, como se puede observar en la figura siguiente, el cual está relacionado con Gelves, ya que el tramo sur que propone un carril peatonal/bici discurre por la Isla de Betón y la esclusa, pudiendo ser una nueva vía de entrada al municipio (vía fluvial).

Consecuentemente, con este análisis se pueden concluir que se debería fomentar la integración de Gelves en los circuitos turísticos del Corredor Verde Metropolitano y del anillo verde metropolitano.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	137/211





Esquema del anillo verde de Sevilla. Fuente: ABC de Sevilla 15/12/2024



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	138/211



CONCLUSIONES DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES**NATURALES**

Desde el punto de vista natural la futura ordenación urbanística debe considerar los siguientes elementos:

La inclusión en el planeamiento de la zona de flujo preferente como área con riesgo cierto de inundación con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva.

La protección por su valor agrológico y por su riesgo de inundabilidad (avenida de 500 años) de los suelos agrícolas de la Vega de Gelves. La mayoría de estos suelos, además, se situan en colindancia con el corredor ecológico del Río Guadalquivir actuando, así como zona de amortiguación. Fomento de los usos compatibles y complementarios de la Colada de San Francisco.

La protección histórico-paisajística de la parte del municipio denominada Hacienda Torrequemada. Esta protección se basaría en el mantenimiento de los olivares tradicionales, frente a un modelo de cultivos superintensivos y de desarrollos fotovoltaicos. Asimismo, este espacio presenta identidad propia desde el punto de vista histórico y patrimonial para el municipio, siendo un hito clave en el camino del Rocío en el deslindado Cordel de Triana a Villamanrique. Fomento del deslinde del Camino Viejo de Sevilla en este mismo ámbito para el fomento de usos compatibles y complementarios.

La inclusión en el nuevo planeamiento urbano de la ZEC Bajo Guadalquivir.

La definición precisa, e inclusión en el Catálogo de Monte Públicos, con carácter patrimonial del municipio de Gelves, de la Cornisa Este del Aljarafe (Reconocido ya en el PEPMF e incorporado al POTAUS). Este espacio presenta claras funciones paisajísticas, protectoras frente a la erosión, y recreativas, además de presentar valores de interés hidrogeológico, geomorfológico y cultural: borde estructural del Aljarafe, fuentes naturales. Integración de Gelves en el Corredor Verde Metropolitano que atraviesa el ámbito.

Reducir los impactos por efecto barrera y ruido para la población generados por la travesía de la autovía A-8058. Posible reconversión urbana, tras la construcción del puente de la SE-40.

PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

La protección histórico-paisajística de la parte del municipio denominada Hacienda Torrequemada. Esta protección se basaría en el mantenimiento de los olivares tradicionales, frente a un modelo de cultivos superintensivos y de desarrollos fotovoltaicos. Asimismo, este espacio presenta identidad propia desde el punto de vista histórico y patrimonial para el municipio, siendo un hito clave en el camino del Rocío en el deslindado Cordel de Triana a Villamanrique. Fomento del deslinde del Camino Viejo de Sevilla en este mismo ámbito para el fomento de usos compatibles y complementarios.



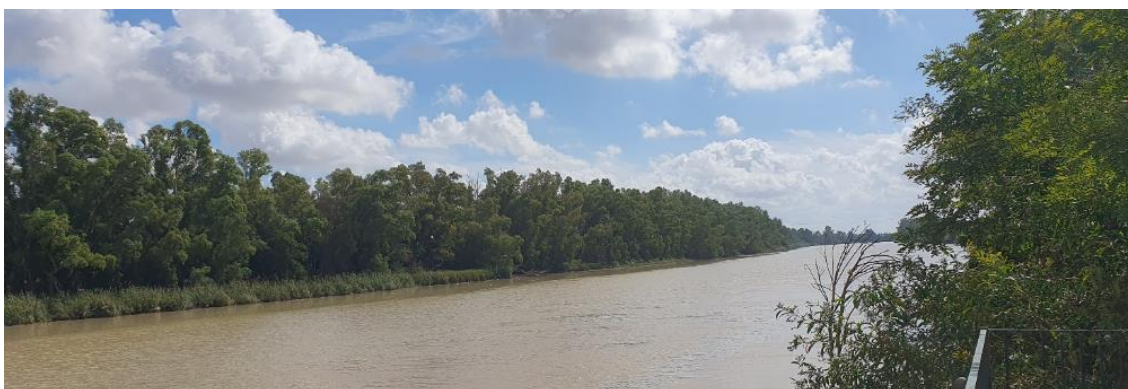
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	139/211



A.10. AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO**A.10.1. AGUAS**

En el aspecto competencial de aguas se identifican al menos 4 organismos competentes en el entorno del Río Guadalquivir:

Puerto de Sevilla	Puerto general del Estado con competencias estatales con relación a la actividad portuaria.
Puerto Gelves	Puerto autonómico con competencias autonómicas con relación a la actividad portuaria
Demarcación de Costas de Andalucía Occidental	Competente en el Río Guadalquivir en la zona que atraviesa Gelves, que establece las limitaciones sectoriales del Dominio Público Marítimo Terrestre.
Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir	Con competencias en la cuenca del río y sus afluentes situados fuera del ámbito litoral.



Vista del Río Guadalquivir a su paso por el municipio. Elaboración propia



Vista del Puerto deportivo Puerto Gelves. Elaboración propia

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 140

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	140/211

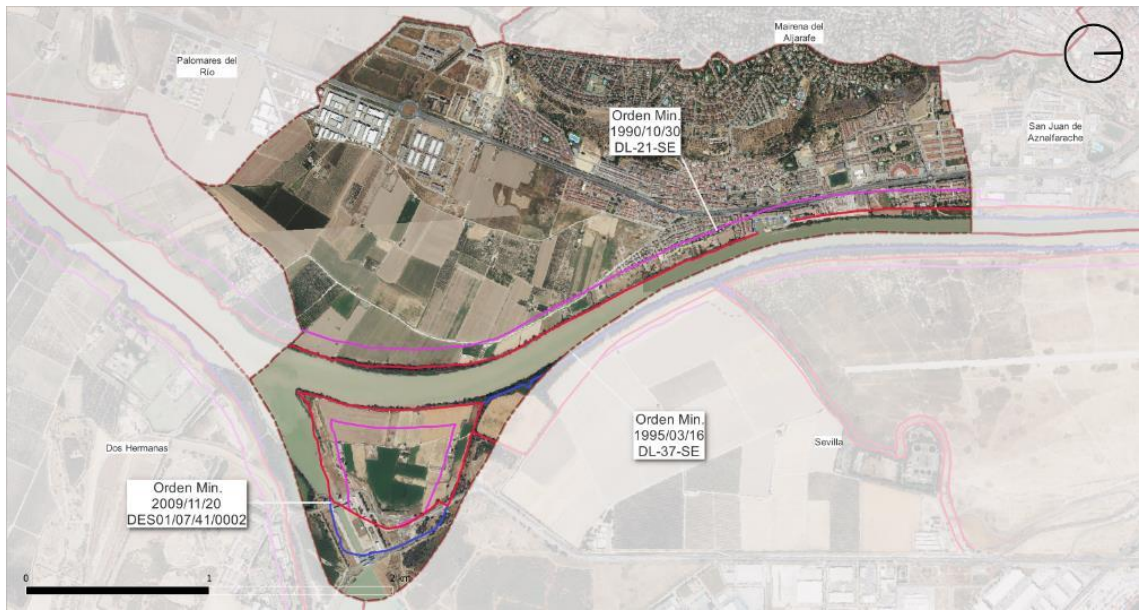


A.10.1.1. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

La delimitación del DPMT del Río Guadalquivir dentro del término municipal ha sido aprobada por las siguientes ordenes:

Orden Ministerial	Expediente	Descripción
de 30 de octubre de 1990	DL-21-SE	Este tramo se corresponde con la orilla derecha del río dentro del término municipal de Gelves.
de 20 de noviembre de 2009	DES01/07/41/0002	Este tramo se corresponde con el deslinde de la Isla del Verde o de Betón dentro del término municipal de Gelves.
De 16 de marzo de 1995	DL-37-SE	Este tramo se corresponde con la orilla izquierda del río dentro del término municipal de Gelves.

En la figura siguiente se puede observar la situación geográfica con dichos expedientes:



Expedientes de deslinde del DPMT Aprobados.

Con fecha 1 de diciembre de 2023 la Dirección General de Costas y el Mar acordó la incoación del expediente de:

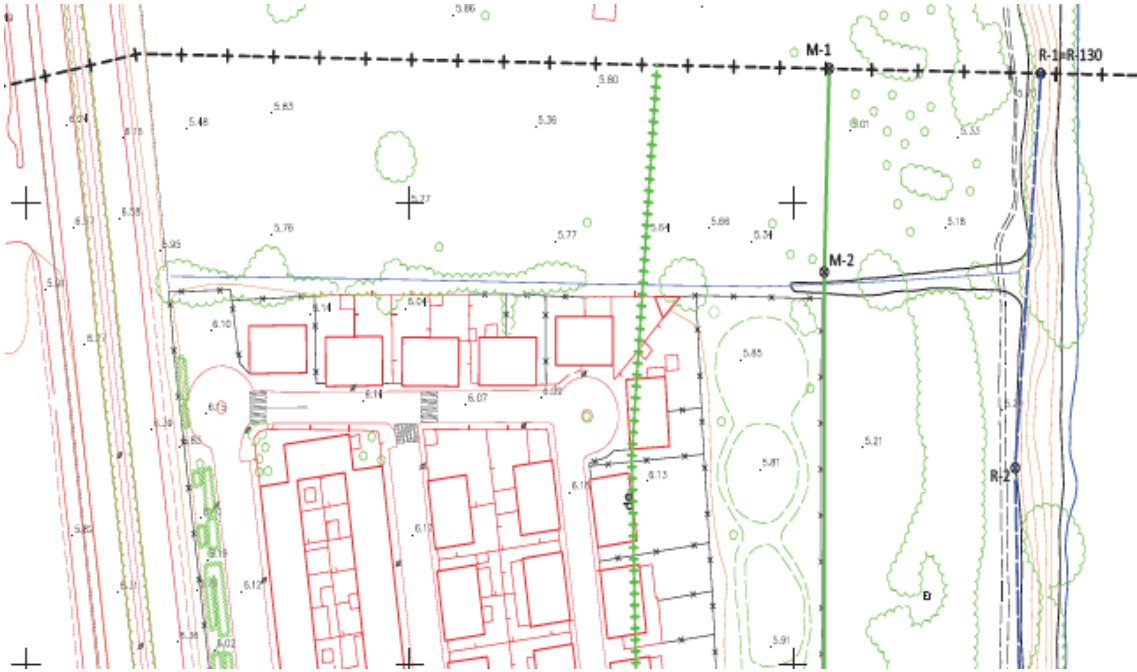
RECTIFICACION DEL DESLINDE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA RIBERA DEL MAR Y LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION ENTRE LOS HITOS M-1 Y M-12 DEL DESLINDE DL-21-SE, MARGEN DERECHA DEL GUADALQUIVIR EN EL TERMINO MUNICIPAL DE GELVES (SEVILLA), APROBADO POR O.M. DE 30 DE OCTUBRE DE 1990. (Expediente ES01-96-41-0056. DES04-01MV).

Dicha rectificación comprende la zona entre los hitos M-1 situado en el límite norte del municipio y el M-12 situado al norte de Puerto Gelves como se puede observar en las figuras siguientes:

Por tanto, se está a la espera de la Rectificación definitiva de dicho límite en el tramo indicado, estando el resto del municipio con deslinde de DPMT y sus zonas de protección aprobados.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	141/211





Situación de los hitos M-1 en el límite norte del término municipal



Situación de HITO M-12 al norte de Puerto Gelves



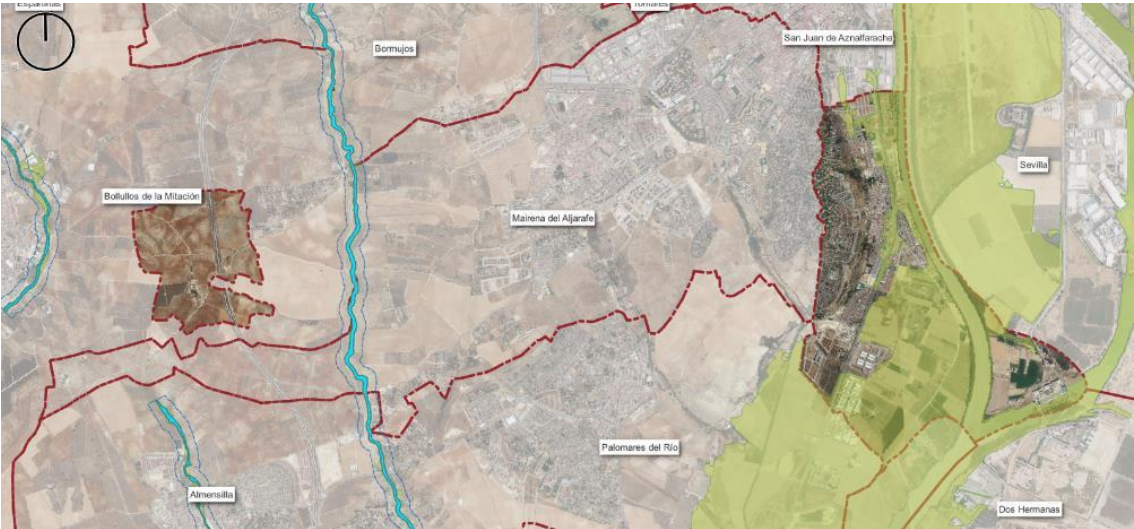
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	142/211



A.10.1.2. DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

En relación a los deslindes de DPH, en la zona oeste del tt.mm., los Arroyos Cañada Fría y Arroyo de Repudio tiene deslinde de dominio público hidráulico cartográfico probable y sus zonas de flujo preferente que no alcanzan en ningún caso a la Hacienda Torrequemada ni al término municipal.

En la zona este, el único cauce de importancia, además del Río Guadalquivir, es el arroyo Porzuna, para el que no hay definido DPH cartográfico probable. Este tramo del Río Guadalquivir está bajo la cobertura de la Ley de Costas.



Dominio Público Hidráulico probable. Zonas de Flujo preferente (verde). Fuente: Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

En relación con el riesgo de inundación, el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) incluye gran parte del término municipal (el ámbito en zona de la vega del Guadalquivir) en Zonas inundables de probabilidad media (T= 100 años) y frecuente (T=50 años) como se puede observar en la figura siguiente, por lo que incluye esta zona como el Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) ES050_APSFR_BG013 Río Guadalquivir entre Alcalá del Río y la Puebla del Río (*1).

(*1)Se definen como ARPSI a aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable como resultado de los trabajos de Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI), realizados en el ámbito de cada demarcación hidrográfica, en cumplimiento del artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. La delimitación de las ARPSI se realiza sobre la base de la evaluación preliminar del riesgo inundación, que se elabora a partir de la información fácilmente disponible, como datos registrados y estudios de evolución a largo plazo, incluyendo el impacto del cambio climático, y teniendo en cuenta las circunstancias actuales de ocupación del suelo, la existencia de infraestructuras y actividades para protección frente a inundaciones y la información suministrada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y por las Administraciones competentes en la materia.



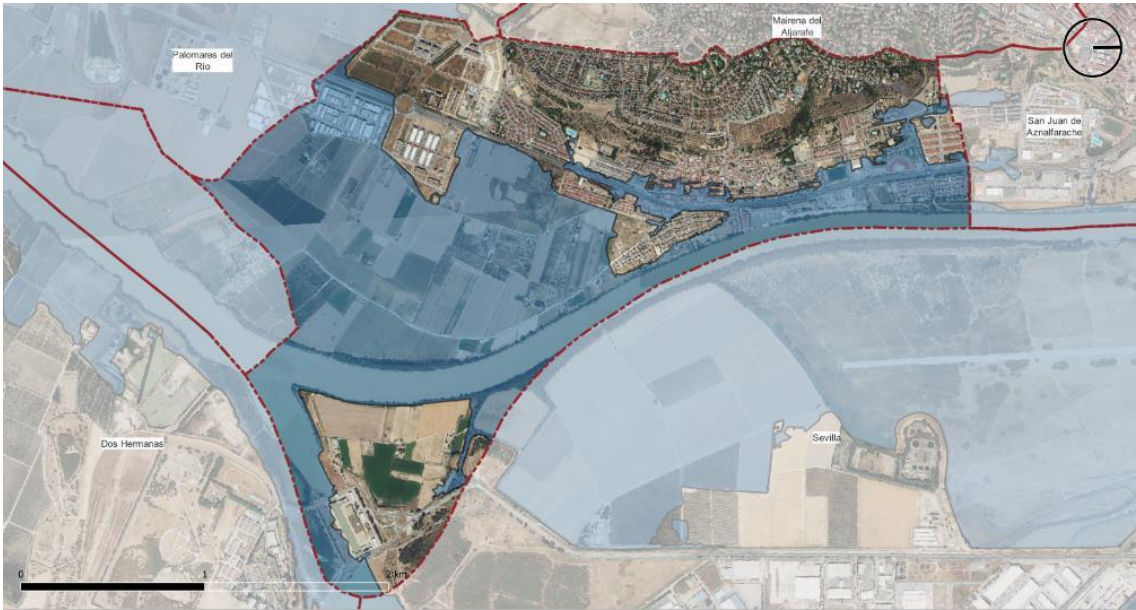
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	143/211





Zonas Inundables en distintos periodos de retorno. Fuente: SNCZI

Por otro lado, en el ámbito competencial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir ha quedado delimitada la Zona de Flujo Preferente con fecha 1 de febrero de 2016 en base al estudio: Elaboración de cartografía de dominio público hidráulico y mapas de peligrosidad y riesgo de la directiva 2007/60 en el marco del Servicio Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Ceuta y Melilla (Expediente CU(CO)-4615).



Zona de Flujo Preferente. (Fuente: SNCZI. MITECO)

La superficie municipal incluida en esta zona de flujo preferente supone el 54,84% % (*3)del término municipal (sin incluir la Hacienda Torrequemada). Este alto porcentaje de incidencia de flujo preferente le confiere un régimen especial a través del Artículo 9 quáter. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, dado que más de un tercio de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	144/211



Ante esta situación, el Ayuntamiento de Gelves presentó una solicitud para acogerse al **régimen especial en materia de inundabilidad** conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), ante la imposibilidad de orientar sus futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables.

El Ayuntamiento elaboró una Memoria Justificativa en la que se concluye que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 9 quáter del RDPH, siendo estas:

- Ser un municipio con al menos un tercio de su superficie en zona de flujo preferente.
- Que la morfología del territorio y otros condicionantes ambientales o territoriales imposibiliten el desarrollo hacia zonas no inundables.

Dado que el suelo rústico del municipio está protegido por normativas urbanísticas y territoriales, y que no existen alternativas para el crecimiento fuera de las áreas de riesgo, el Ayuntamiento presentó la solicitud formal el 18 de junio de 2024 ante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 quáter del RDPH, la Delegación Territorial de Sevilla solicitó informes vinculantes a:

La Dirección General de Emergencias y Protección Civil, que emitió un informe favorable el 26 de agosto de 2024, indicando que Gelves cumple con los requisitos para acogerse al régimen especial, siempre que se garanticen infraestructuras y medidas de protección para la seguridad de personas y bienes.

La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que el 5 de septiembre de 2024 confirmó que Gelves tiene más de un tercio de su superficie en zona de flujo preferente, lo que lo hace elegible para este régimen especial.

Tras recibir estos informes y evaluar la documentación, la Oficina de Ordenación del Territorio emitió su informe final el 18 de septiembre de 2024, **concluyendo que los condicionantes territoriales imposibilitan orientar el crecimiento del municipio hacia zonas no inundables, confirmando la viabilidad de la solicitud.**

(*3) 349,5483 ha zfp/ 640,8540 ha tt.mm. Gelves este: 54,54 %



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	145/211

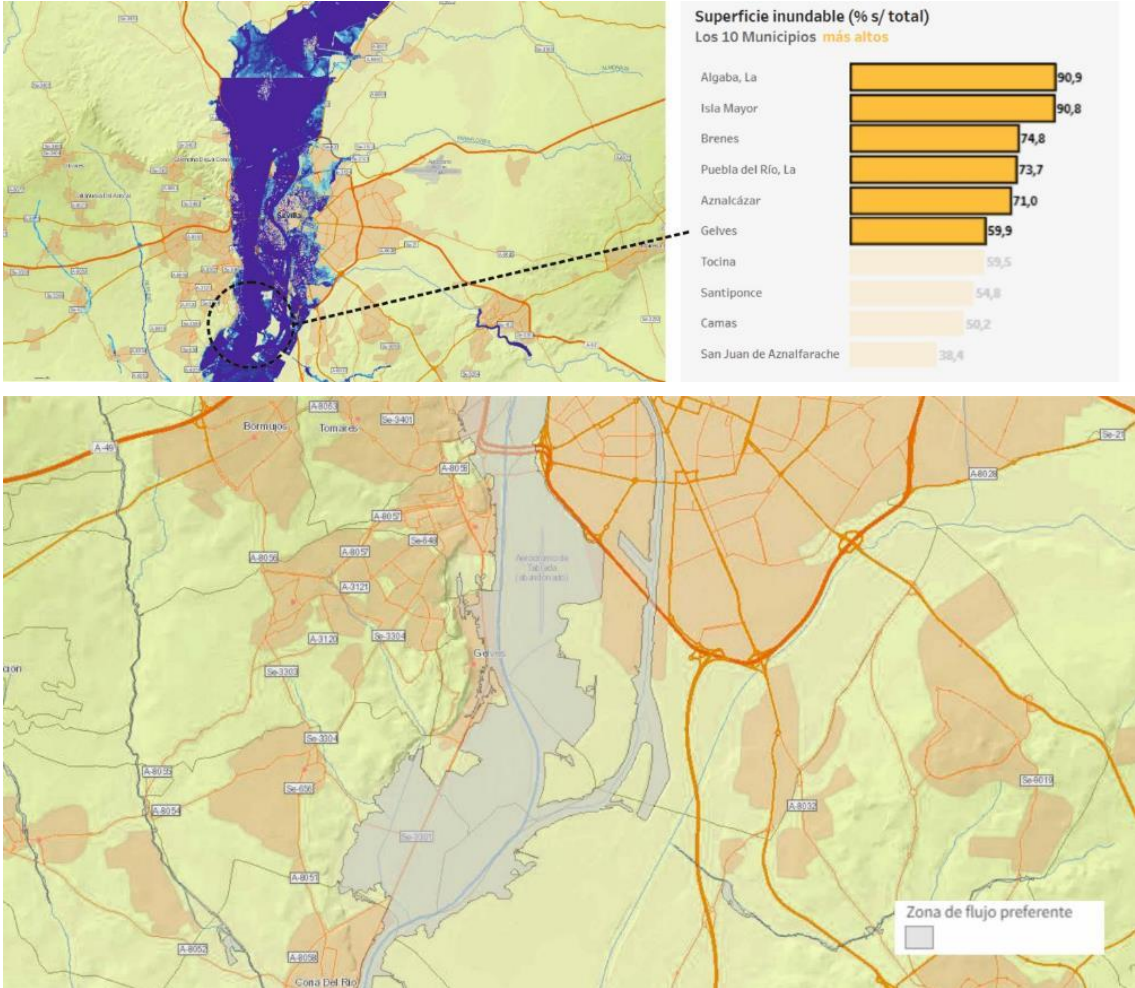


A.10.1.3. ANÁLISIS PREVIO DE LA INUNDABILIDAD EN GELVES

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y CONTEXTO MUNICIPAL

Gelves, situado en la margen derecha del río Guadalquivir, presenta áreas con riesgo de inundación debido a su proximidad al cauce fluvial y a su topografía. La llanura aluvial en la que se asienta el municipio lo hace susceptible a desbordamientos del río, especialmente durante episodios de lluvias intensas o crecidas.

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), Gelves se encuentra en una zona con riesgo de inundación. El porcentaje de superficie inundable según fuentes oficiales está entorno al 60% de la superficie total del término municipal incidiendo en un alto porcentaje en suelos consolidados.



Este alto porcentaje de incidencia de flujo preferente le confiere un régimen especial a través del *Artículo 9 quáter. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, dado que más de un tercio de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	146/211



RÉGIMEN ESPECIAL EN MATERIA DE INUNDABILIDAD PARA EL MUNICIPIO DE GELVES. SOLICITUD

El Ayuntamiento de Gelves presentó una solicitud para acogerse al régimen especial en materia de inundabilidad conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Esta solicitud surge debido a la configuración territorial del municipio, que presenta un alto porcentaje de superficie en zona de flujo preferente y la imposibilidad de orientar sus futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables.

Justificación

En el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027 de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, Gelves se encuentra dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), identificada con el código ES050_APSFR_BG013. Según los datos cartográficos, más del 45% de la superficie municipal está incluida en la zona de flujo preferente, lo que impide el desarrollo en áreas no inundables.

Ante esta situación, el Ayuntamiento elaboró una Memoria Justificativa en la que se concluye que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 9 quáter del RDPH, siendo estas:

- Ser un municipio con al menos un tercio de su superficie en zona de flujo preferente.
- Que la morfología del territorio y otros condicionantes ambientales o territoriales imposibiliten el desarrollo hacia zonas no inundables.

Dado que el suelo rústico del municipio está protegido por normativas urbanísticas y territoriales, y que no existen alternativas para el crecimiento fuera de las áreas de riesgo, el Ayuntamiento presentó la solicitud formal el 18 de junio de 2024 ante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 quáter del RDPH, la Delegación Territorial de Sevilla solicitó informes vinculantes a:

- **La Dirección General de Emergencias y Protección Civil**, que emitió un informe favorable el 26 de agosto de 2024, indicando que Gelves cumple con los requisitos para acogerse al régimen especial, siempre que se garanticen infraestructuras y medidas de protección para la seguridad de personas y bienes.
- **La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, que el 5 de septiembre de 2024 confirmó que Gelves tiene más de un tercio de su superficie en zona de flujo preferente, lo que lo hace elegible para este régimen especial.

Tras recibir estos informes y evaluar la documentación, la Oficina de Ordenación del Territorio emitió su informe final el 18 de septiembre de 2024, concluyendo que los condicionantes territoriales imposibilitan orientar el crecimiento del municipio hacia zonas no inundables, confirmando la viabilidad de la solicitud.

Resolución

El 18 de septiembre de 2024, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda **resolvió favorablemente** la solicitud del Ayuntamiento de Gelves, reconociendo el régimen especial en materia de inundabilidad para el municipio.

La resolución establece que este reconocimiento se otorga sin perjuicio de las disposiciones adicionales en materia de suelo rústico preservado y que toda actuación deberá garantizar medidas de protección y mitigación del riesgo de inundación. Asimismo, se establece que la resolución no pone fin a la vía administrativa, permitiendo la interposición de un recurso de alzada en el plazo de un mes.

Impacto de la Inundabilidad en los usos y actividades urbanísticas.

La incidencia de la Inundabilidad en los usos y actividades se regula principalmente a través de la *Directiva de Inundaciones*, la *Ley de Aguas* y el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH)*, que establecen limitaciones en las zonas inundables según el nivel de riesgo, con el objetivo de mitigar los daños potenciales en estas áreas.

El RD 638/2016, modifica el RDPH en diversos aspectos, entre los que se encuentra la gestión de los riesgos de inundación, a través de la identificación de aquellos usos y actividades vulnerables frente a avenidas (arts. 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH) distinguiéndose por la zona en la que se encuentre y la situación básica del suelo a fecha en la que se encuentre el suelo a fecha de 29 de diciembre de 2016.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 147

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	147/211



AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICAS DEL SUELO EN GELVES

Con el objeto de poder analizar la incidencia y limitaciones a los usos establecidas por la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) es necesario previamente realizar un análisis de la situación básica del suelo en el término municipal de Gelves. Este análisis en el contexto actual, deberá apoyarse en el planeamiento vigente, el cual clasifica los suelos que deberán a su vez atender a lo establecido por 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, que se transpone casi de forma literal a la actual normativa autonómica.

En base a la ley 7/2021 y su Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor y respecto a la clasificación de suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

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

En el análisis de los suelos clasificados en el planeamiento vigente en el término municipal respecto a su situación básica en base al RD7/2015 se puede identificar esa transposición

CATEGORÍAS SUELO URBANIZABLE	SECTORES	ESTADO	DENOMINACIÓN EN LOUA ADAPT.	CLASIFICACIÓN DT 1º LISTA	Avance Situación Básica
Suelo Urbanizable Transitorio	SU-T3	Desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
	SU-T6	Desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
Suelo Urbanizable Sectorizado	SU-S1	Ejecutado parcialmente	SUO-1	SUELO RÚSTICO	Rural (*1)
	SU-S2	Ejecutado parcialmente	SUO-2	SUELO RÚSTICO	Rural (*1)
	SU-S4	Ejecutado parcialmente	SUO-4	SUELO RÚSTICO	Rural
	SU-S5	Ejecutado parcialmente	SUO-5	SUELO RÚSTICO	Rural

Suelo urbano no consolidado	UE-1.a	Desarrollado	SUNC-UE-1	SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-1.b	No desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-2.a	No desarrollado	SUNC-UE-2	SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-2.b	No desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado

NOTA: La transposición realizada no entra en detalle de determinadas situaciones básicas de ámbitos que se han desarrollado y edificado en el término municipal, que serán objeto de estudio pormenorizado en las siguientes fases de desarrollo del Plan.

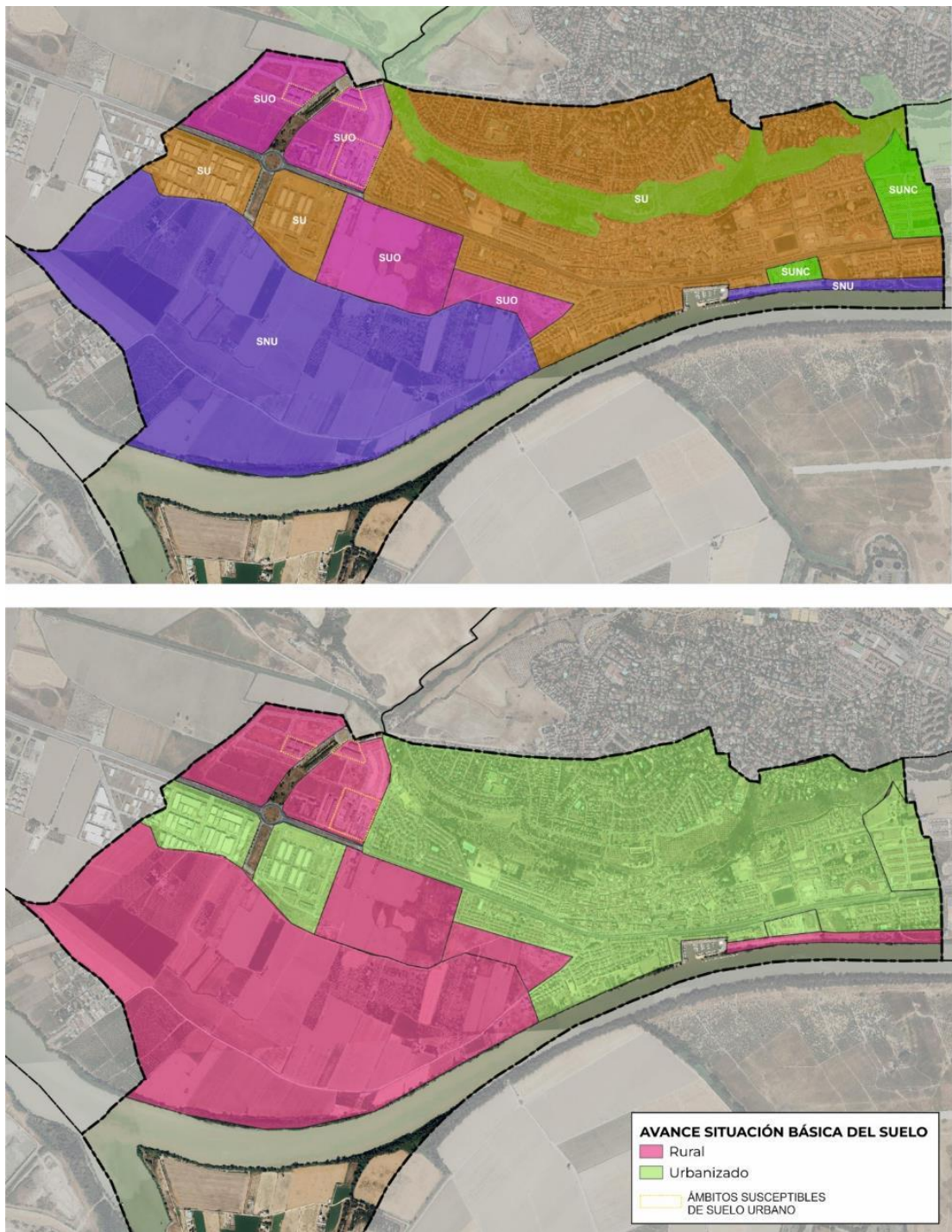
(*1) Los ámbitos SUO-1 y SUO-2 han sido desarrollados parcialmente y cuentan con zonas o áreas que posibilitan tener las condiciones del suelo urbano acorde a la normativa urbanística vigente. En este análisis informativo mantendremos su clasificación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	148/211



Gráficamente se identificaría tal y como se representa en el siguiente esquema.



Esquema comparativo de Clasificación de suelo + Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	149/211

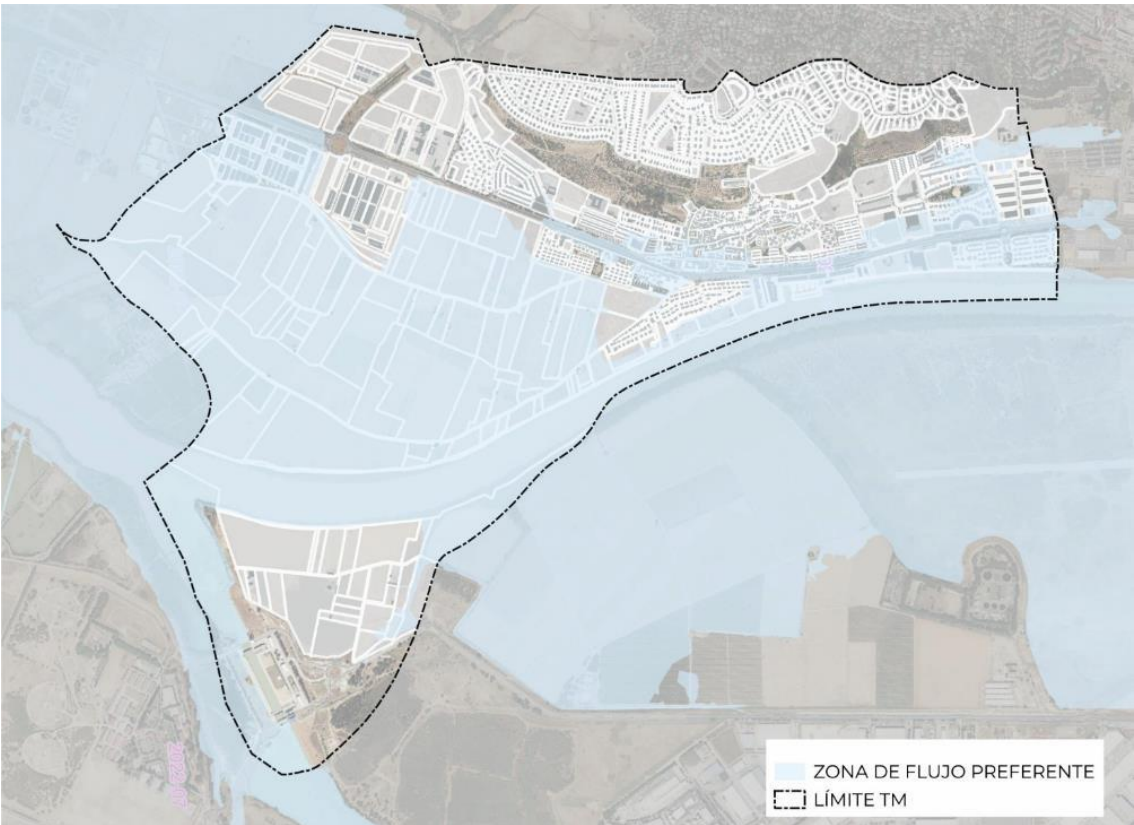


ZONAS

Por otro lado, en el RDPH se establecen distintas zonas definidas atendiendo a la Inundabilidad y su peligrosidad y que en el caso de Gelves se han evaluado dentro del estudio realizado las Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) obtenidas a partir de la evaluación preliminar del riesgo de inundación realizada por las autoridades competentes en materia de aguas, costas y protección civil. Este estudio técnico determina la cartografía de zonas inundables y de flujo preferente establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento.

Zona de Flujo Preferente (ZFP): Es la zona con mayor riesgo de inundación y está sujeta a restricciones estrictas.

En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quater.



En concreto para el término municipal de Gelves, dentro del ámbito competencial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, ha quedado delimitada la Zona de Flujo Preferente con fecha 1 de febrero de 2016 en base al estudio: Elaboración de cartografía de dominio público hidráulico y mapas de peligrosidad y riesgo de la directiva 2007/60 en el marco del Servicio Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Ceuta y Melilla (Expediente CU(CO)-4615).



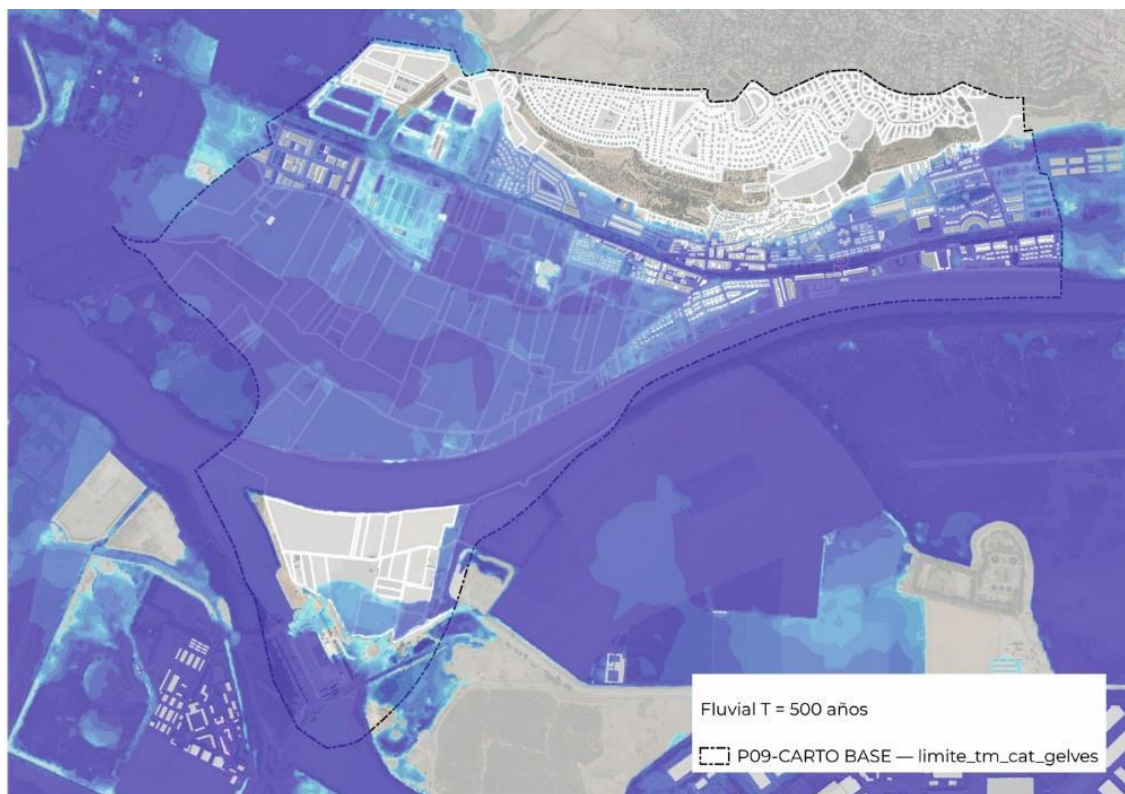
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	150/211



Zona Inundable (ZI):

Son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.



Mapas de Peligrosidad

Los mapas de peligrosidad por inundación fluvial son herramientas esenciales para identificar áreas susceptibles a inundaciones y planificar medidas preventivas, permitiendo visualizar las áreas con diferentes niveles de riesgo de inundación, facilitando la planificación y adopción de medidas preventivas en el municipio.

Estos mapas se elaboran para tres escenarios de probabilidad de inundación:

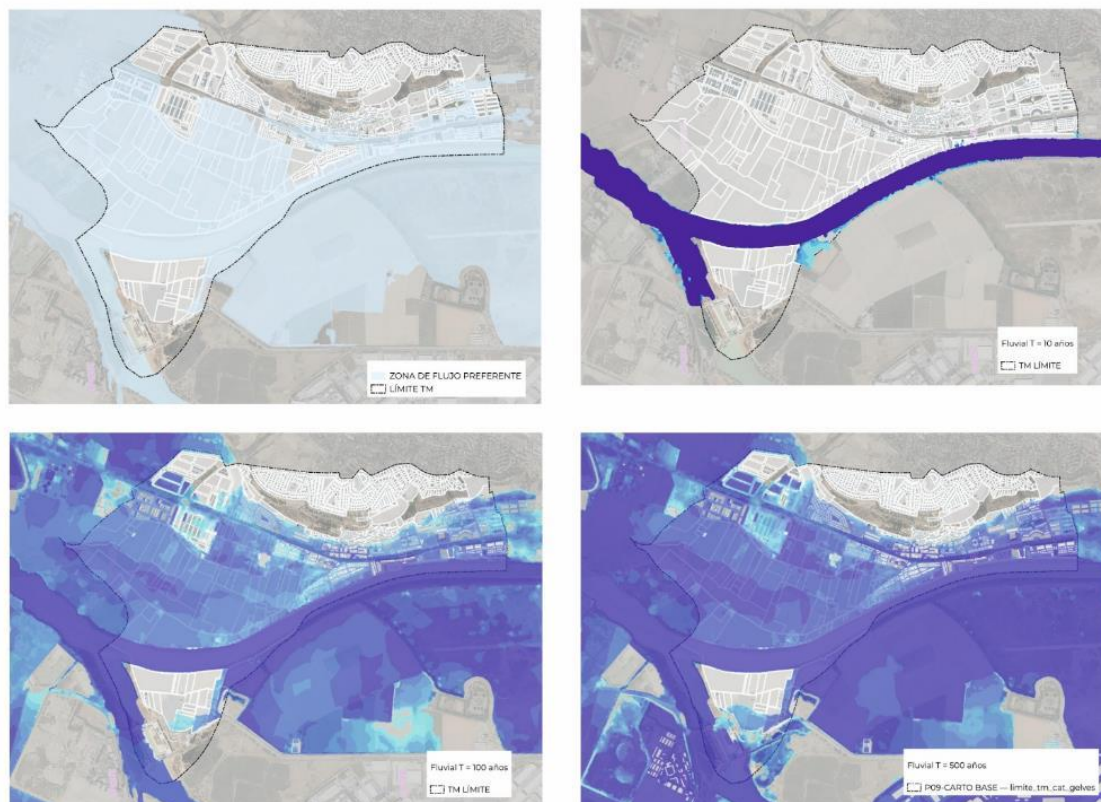
- **Alta probabilidad:** periodo de retorno de 10 años.
- **Media probabilidad:** periodo de retorno de 100 años.
- **Baja probabilidad o eventos extremos:** periodo de retorno de 500 años

El concepto de periodo de retorno es un concepto estadístico utilizado en hidrología y meteorología para describir la probabilidad de que un evento extremo, como sería el caso de inundaciones, ocurra en un periodo determinado. Se refiere al intervalo de tiempo promedio entre eventos de una magnitud igual o mayor a un valor específico. En el caso concreto de los mapas de peligrosidad T10, T100 y T500, lo que se representa es la probabilidad de ocurrir una vez cada 10, 100 y 500 años respectivamente, siendo un 10%, respecto a la T10 que e ocurra en cualquier año , en la T100 la probabilidad se reduce a 1% mientras que en la siguiente escala, T500 la probabilidad es de 0,2% en cualquier año.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	151/211





Cartografía ZI- Mapa de Peligrosidad y Flujo preferente. Elaboración propia.

USOS Y ACTIVIDADES EN ZONAS INUNDABLES

Si superponemos el gráfico de Avance de Situación básica del suelo con las capas de flujo preferente y zonas de Inundabilidad T500 nos proporcionará la información base para tener una orientación de los posibles usos y actividades que se pueden a priori desarrollar en estas zonas.

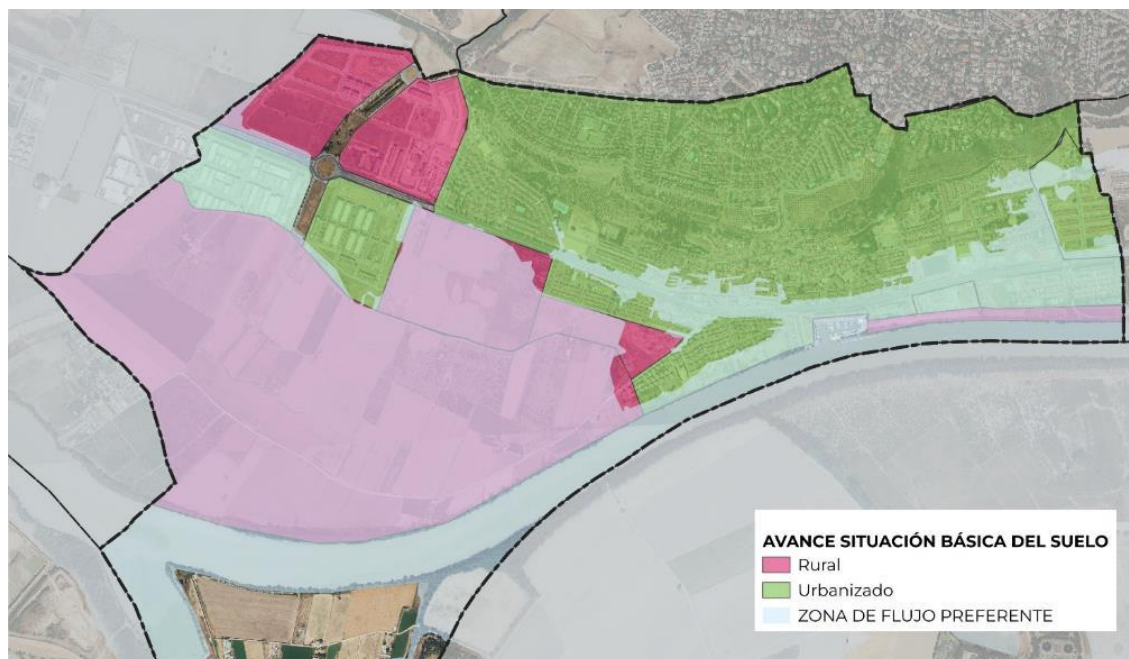
Zona de Flujo Preferente (ZFP): Esta área incluye las secciones donde el agua se desplaza con mayor intensidad durante una avenida, y el riesgo de daños es significativo. Las restricciones en esta zona son más estrictas:

- **No se permiten construcciones vulnerables**, como centros escolares, hospitales, residencias para mayores, instalaciones de protección civil, o cualquier edificio que pueda aglomerar personas.
- Las **infraestructuras lineales**, como carreteras, sólo pueden construirse **si no existe una alternativa viable** y si se diseñan para minimizar el riesgo de obstrucción del flujo.
- Para **suelos rústicos, cualquier construcción o actividad debe cumplir con estrictas medidas** de seguridad, y las infraestructuras subterráneas (saneamiento, abastecimiento, etc.) sólo se permiten en situaciones excepcionales y bajo condiciones específicas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	152/211





Esquema de la afección del Flujo preferente sobre el Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia

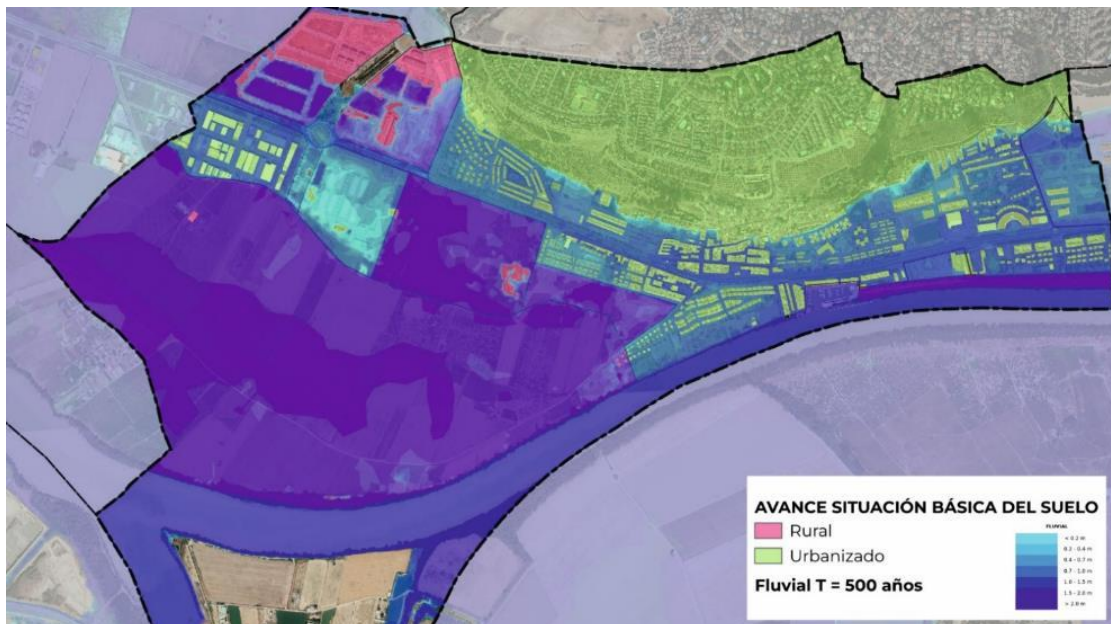
Zona Inundable (ZI): Con un menor riesgo en comparación con la ZFP, pero aún con alta susceptibilidad a inundarse:

- En suelos urbanizados, se permiten **algunas construcciones residenciales**, siempre y cuando se tomen **medidas de seguridad**, como elevar las edificaciones por encima de la cota de una avenida de periodo de retorno de 500 años.
- **No se permite la construcción de garajes subterráneos o sótanos** sin medidas de seguridad específicas, y los espacios habitacionales deben ubicarse a una altura segura.
- Para **actividades industriales**, como almacenamiento de **materiales peligrosos** (gasolineras, instalaciones eléctricas, etc.), se requiere que se respeten **estrictas normas de seguridad** para minimizar el impacto ambiental en caso de inundación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	153/211





Esquema de la zona inundable T500 sobre el Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia

Adaptaciones y Construcciones Permitidas

- **Edificaciones Residenciales:** En la ZI, las viviendas pueden construirse con requisitos de seguridad, como una elevación suficiente para evitar inundaciones de baja probabilidad (retorno de 500 años). Esto busca proteger la integridad física de las personas y reducir daños materiales en eventos extremos.
- **Instalaciones Específicas:** En ZFP y ZI, solo se permiten algunas instalaciones críticas si no hay alternativas, como infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua. Estas instalaciones deben diseñarse para resistir el impacto de una avenida, minimizando el riesgo de fallo o contaminación.
- **Actividades Comerciales e Industriales:** Las grandes superficies o almacenes en ZFP generalmente están prohibidos. En la ZI, se permite con ciertas condiciones, especialmente cuando la actividad implica productos peligrosos o grandes aglomeraciones.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 154

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	154/211



A.10. . AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO

Usos		Zona flujo preferente (ZFP)	Zona inundable (ZI) - Suelo rural (art. 14 bis 1)	Zona inundable (ZI) - Suelo urbanizado (art. 14 bis 2)
Centros escolares o sanitarios, residencias de mayores o personas con discapacidad, centros deportivos, centros penitenciarios, parques de bomberos, instalaciones Protección Civil		Régimen especial municipios alta Inundabilidad (art. 9 quater). Solo si no existe una ubicación alternativa y diseñados con condiciones de seguridad	Se evitará, excepto si no existe una ubicación alternativa y diseñados con condiciones de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población		No	No	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Edificaciones, obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante -	Nuevas edificaciones para usos residenciales	Sí, fuera de la zona de policía. Con condiciones de seguridad y la parte destinada a vivienda edificada a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, con condiciones de seguridad y la parte destinada a vivienda edificada a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad del art. 14 bis 1 (suelo rural)
	Resto	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad
Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión		No	No	Sí, con condiciones de seguridad
Acampadas, zonas de alojamiento y edificios vinculados con los campings		Sí, con condiciones de seguridad y fuera de la zona de policía	Sí, con condiciones de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Depuradoras aguas residuales urbanas		Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación	No	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Invernaderos, cerramientos y vallados no permeables, acopios de materiales,		No	Sí	Sí



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 155

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	155/211



A.10. . AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO

almacenamiento de residuos y otros según arts. 9 bis y ss. RDPH			
Rellenos que modifiquen la capacidad de desagüe salvo los asociados a actuaciones contempladas en el art. 126 ter del RDPH	Sí	Sí	Sí
Granjas y criaderos de animales incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas	Sí, con condiciones de seguridad y fuera de la zona de policía	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad
Infraestructuras lineales paralelas al cauce	Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo	Sí	Sí
Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas; obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras ya existentes	Sí	Sí	Sí
Edificaciones de uso agrícola con un máximo de 40 m ² y obras asociadas al aprovechamiento del agua según arts. 9 y ss. RDPH	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 156

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	156/211



1. La Inundabilidad en la normativa urbanística y territorial**PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL**

La normativa urbanística del Plan general en concreto para cada categoría de suelo establece una serie de observaciones con el fin de tratar la Inundabilidad.

Observaciones:				
Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General, así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años. El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes. El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante. En los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre deberá respetarse la línea de separación de la edificación grafiada en los planos de ordenación, las restricciones de uso, los accesos rodados cada 500 metros y peatonales cada 200 metros, y cuantas disposiciones regule la Ley 22/1988 de Costas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Delegación Provincial de Costas y Consejería de Medio Ambiente según lo dispuesto en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.				
Sector 3 (SU-T3)	x	x		
Sector 6 (SU-T6):	x			x
Sector 1 (SU-S1):	x	x	x	
Sector 2 (SU-S2):	x	x	x	
Sector 4 (SU-S4):	x	x	x	



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	157/211



Sector 5 (SU-S5):	x	x	x	
UE1 Hacienda Simón Verde	x	x	x	
UE2	x	x	x	

Por otro lado, el Planeamiento General establece en las **NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS**

Artículo 12.1 Protección del Dominio Público Hidráulico

a) *Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).*

b) *Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):*

- *Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.*
- *Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.*
- *Extracciones de áridos.*
- *Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos. (*)*
- *Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.*

c) *De acuerdo con el Art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por R.D. 1664/98 de 24 de Julio y a fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezca las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal, las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (Art. 14 Reglamento).*

d) *Obtener autorización / concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso las obras dentro del Dominio Público Hidráulico*

Artículo 12.25 Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. *Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.*

2. *El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.*

3. *El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inundación. Así mismo es preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente en razón de sus competencias sobre usos en zonas de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.*



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	158/211



PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) desempeña un papel crucial en la gestión de los riesgos de inundación en Gelves y otros municipios de la cuenca baja del Guadalquivir. La particular conformación geomorfológica de la región, donde el río Guadalquivir alcanza su punto de mayor concentración de caudales, crea un entorno de elevada vulnerabilidad a las crecidas. Este riesgo se agrava debido al régimen torrencial de las precipitaciones y la progresiva impermeabilización del suelo por el desarrollo urbanístico, que limita la absorción natural del agua y aumenta el escurrimiento superficial hacia el cauce fluvial.

El POTAUS no solo identifica las zonas de riesgo, sino que establece directrices de protección y de planificación territorial diseñadas para reducir la exposición de la población y las actividades económicas en áreas con alta susceptibilidad de inundación. A través de su normativa, el plan propone una serie de medidas que incluyen la delimitación de "Zonas Cautelares" y "Zonas de Protección Territorial", donde se restringen los usos del suelo para minimizar los efectos de eventos de inundación. Estas áreas se clasifican como suelos no urbanizables de especial protección, lo que impide el desarrollo urbanístico que pueda poner en peligro tanto a las personas como a los bienes materiales.

En concreto, el POTAUS sugiere la siguiente segmentación en función de los periodos de retorno de inundación:

1. **Zona A (alto riesgo):** Áreas con riesgo de inundación con un periodo de retorno de 50 años o una lámina de agua superior a 0,5 metros. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación permanente o temporal, salvo aquellas de carácter temporal y de interés público excepcional.
2. **Zona B (riesgo moderado):** Áreas con periodos de retorno entre 50 y 100 años, donde se prohíbe la instalación de industrias pesadas o contaminantes, así como de servicios públicos esenciales que puedan conllevar un alto riesgo en caso de inundación.
3. **Zona C (riesgo bajo):** Áreas con periodos de retorno de 100 a 500 años. Aquí, aunque el riesgo es menor, se limita la instalación de industrias contaminantes o cualquier actividad que pueda implicar accidentes graves durante eventos de avenida.

Además de la zonificación, el POTAUS establece una serie de acciones preventivas que los instrumentos de planeamiento general deben adoptar para cumplir con los objetivos de mitigación de riesgos:

- **Estudios hidráulicos detallados:** El plan exige la elaboración de estudios específicos de ordenación de cuencas, en colaboración con el organismo competente en gestión de aguas. Estos estudios permitirán definir con mayor precisión los límites de las zonas inundables y ajustar las directrices de ocupación del suelo en las áreas afectadas.
- **Limitación de usos y alteraciones topográficas:** En las zonas de alto riesgo, cualquier tipo de construcción, alteración del terreno o extracción de áridos requiere una licencia específica. Estas restricciones buscan evitar que cambios en el relieve o la topografía incrementen el riesgo de inundación al obstaculizar el flujo natural de agua.
- **Preservación de áreas naturales:** En su visión de sostenibilidad, el POTAUS aboga por la conservación de suelos que favorecen la absorción de aguas, tales como áreas forestales y agrícolas, y prohíbe el uso de suelos con pendientes superiores al 10 % para actividades que conlleven aterrazamientos o edificaciones.

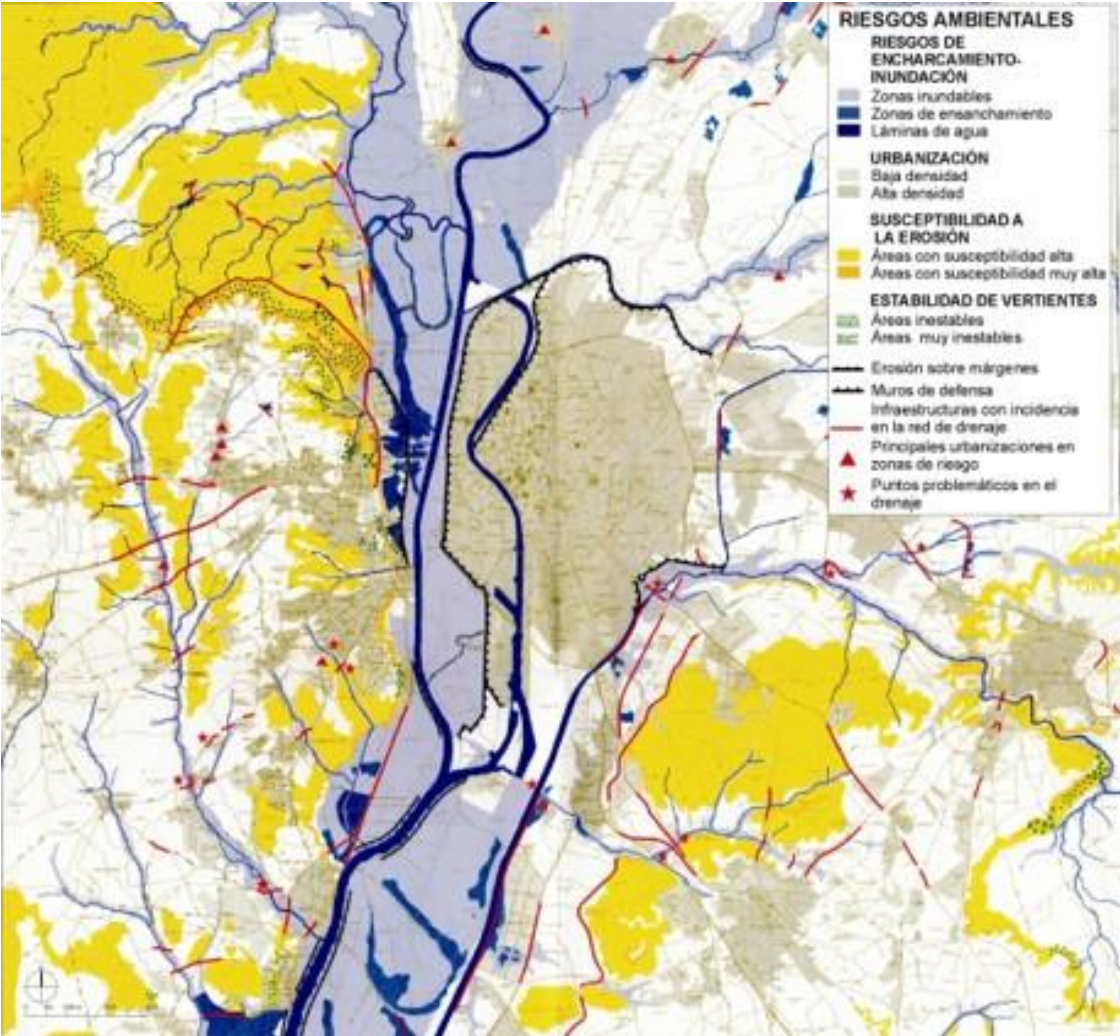
Finalmente, el POTAUS busca establecer una armonización entre el crecimiento urbano y la preservación de la seguridad territorial. De acuerdo con el artículo 77 del plan, el crecimiento urbano debe realizarse de manera contigua a los núcleos urbanos existentes y de manera justificada, limitando la expansión en zonas vulnerables. Además, recomienda incorporar estas zonas de riesgo en los planes de protección civil, permitiendo así una respuesta coordinada ante emergencias.

Este enfoque integrado del POTAUS no solo protege a Gelves de los riesgos inherentes de inundación, sino que establece un marco para un desarrollo urbano resiliente que considera las características hídricas y geomorfológicas de la región, promoviendo un uso del suelo seguro y sostenible que prioriza la protección de la población y del entorno.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	159/211

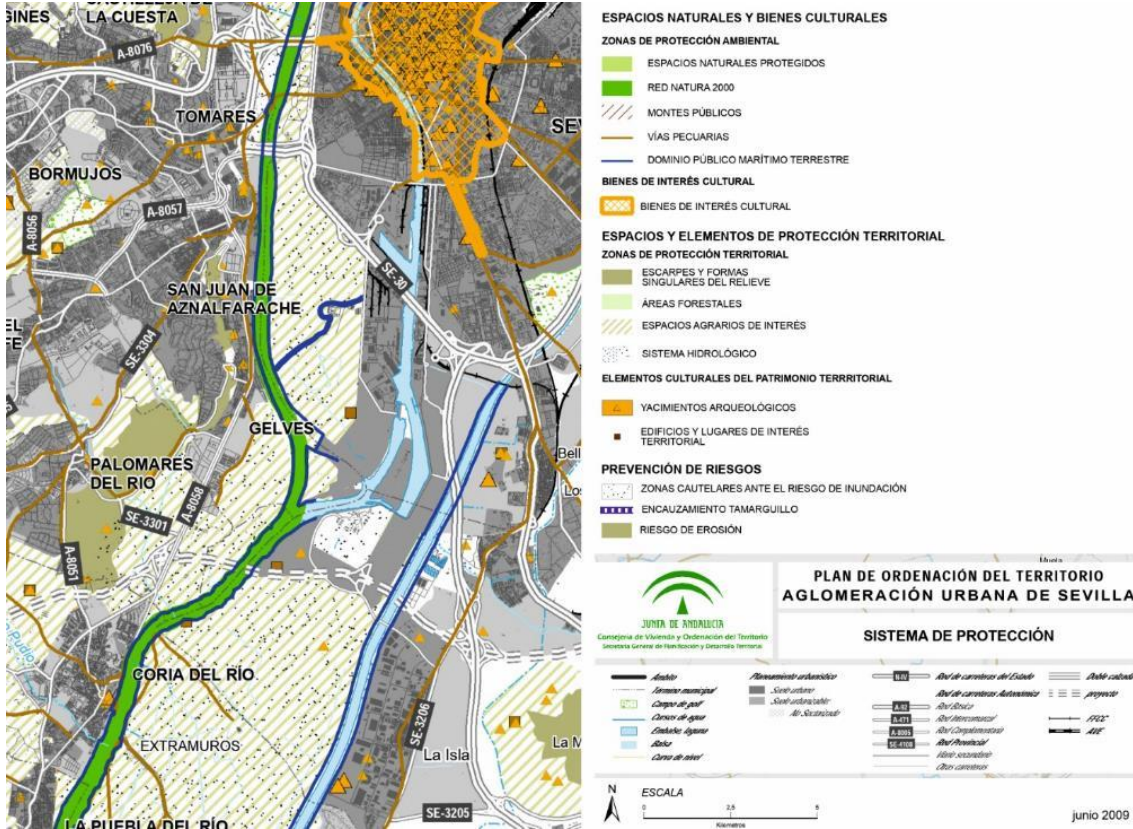




Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	160/211



A.10. . AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO



ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Artículo 65 Zonas de Protección Territorial (N)

Se integran en esta categoría entre otras El Sistema Hidrológico, que tienen como objetivos del Plan la Prevención de riesgos de inundación.

Artículo 70 Zonas Inundables. (D)

1.Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación ,definidas en el Plano del Sistema de Protección, así como las zonas de flujos preferentes, tal y como se establece en la normativa sectorial, y las clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección.

2.La administración sectorial competente dará prioridad a la elaboración del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la aglomeración urbana de Sevilla.

3.Los instrumentos de planeamiento general deberán someter a licencia urbanística tanto las construcciones como las alteraciones de la topografía, extracciones de áridos o cualquier otro uso que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas. En estas zonas sólo estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, naturalísticos, acuícolas y pesqueros.

4.A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de Zonas Inundables que se efectúe por la Administración competente deberá diferenciar tres zonas:

a)La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.

b)La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	161/211



c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general regularán los usos en cada una de las zonas señaladas en el párrafo anterior atendiendo a los siguientes criterios:

Zona a): Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.

Zona b): Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Zona c): Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgos inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

6. En caso de que las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.

7. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	162/211



A.10.2. MONTE PÚBLICO.

Con fecha mayo de 2023 se ha presentado propuesta de inclusión como monte público “Cornisa este del Aljarafe”.(SE-50015-AY) cuyo titular es el Ayuntamiento de Gelves.



Delimitación de la propuesta de monte público Cornisa Este del Aljarafe. Fuente: elaboración propia.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	163/211



A.10.3. VÍAS PECUARIAS.

Gelves tiene Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial del 22 de abril de 1961 (B.O.E 02-05-1961).

En la zona este del municipio aparecen las siguientes vías pecuarias:



Esquema de vías pecuarias en el Término de Gelves. Fuente. DERA - Elaboración propia

	Categoría	Situación jurídica	Código	Anchura legal	Longitud
Cordel de San Juan de Aznalfarache (*)		Sin deslindar	41044002_00	37,61 m	1.700 m
Colada del Camino de San Francisco		Deslindada parcialmente	41044003_00	7 m	2.100 m

(*) Coincide actualmente con la carretera A-8058. Vía pecuaria sin deslindar.

Además, en el núcleo urbano en el entorno de la calle Matías Vela, se encuentra:

	Situación jurídica	Código	Superficie legal
Descansadero o Ensanche del Pilar	Sin deslindar	41044004_00	3.500 m²

Colada del Camino de San Francisco cuenta en la actualidad con un tramo de cuyo deslinde fue aprobado por parte del Ayuntamiento el 4 de abril de 2024 en un tramo de 190,21 m y 7 m de anchura colindante con el sector nº 5 del PGOU de Gelves.





A.10. . AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO

Vereda del Camino Viejo de Sevilla (*1)	Vereda	Sin deslindar	41016003_00	20,89 m	1.500 m
Cordel de Triana a Villamanrique (Camino viejo del Rocío). (*2)	Cordel	Deslindada	41044001_00	37,61 m	1.300 m

(*1) Esta vía pecuaria no consta en el Proyecto de Clasificación de Gelves, perteneciendo al Proyecto de Clasificación del municipio de Bollullos de la Mitación (O.M. 20/10/1962-B.O.E. 03/11/1962), en el cual detalla que recorre 1.500 m en la finca Torrequemada perteneciente al tt.mm. de Gelves.

(*2) Esta vía esta deslindada en todo el tramo que atraviesa Gelves (Exp. Nº VP005231999). Esta vía Pecuaria es considerada, además en los sucesivos Planes Romero, ya que forma parte del camino del Rocío a numerosas hermandades.

La ausencia total de ganado motiva que los usos de estos elementos patrimoniales en el municipio se tengan que dirigir a los fines recogidos en el art. 2.2 del Reglamento de Vías Pecuarias- Decreto núm. 155/1998 de Consejería de Presidencia, de 21 julio. Aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias

2. Son fines que han de presidir la actuación de la Consejería de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias, además de los establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, fomentar, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

Entre los usos compatibles figuran los del artículo 55.2:

Serán también **compatibles las plantaciones forestales** lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

Y los usos complementarios los definidos en el artículo 58.1:

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, **fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre**, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Consecuentemente, con este análisis se pueden concluir que se deberían tomar las siguientes acciones en relación con las vías pecuarias y corredor verde metropolitano:

- Instar al deslinde de la Vereda del Camino Viejo de Sevilla en el tramo que se encuentra dentro del término municipal de Gelves.
- Instar al deslinde del Camino Colada de San Francisco en el tramo no deslindado y a la inscripción o inmatriculación de la finca y deslinde aprobado por parte de la Delegación de Vías Pecuarias del tramo de 218 m y 7 m de anchura deslindado por el Ayuntamiento. Instar a implantar los usos compatibles (plantaciones) y complementarios (esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre)
- Promover la desafección e incorporación al patrimonio municipal, que de hecho ya están incorporadas, de las vías pecuarias Cordel de San Juan de Aznalfarache y el Descansadero o Ensanche del Pilar.

OTROS DOMINIOS PÚBLICOS RELEVANTES

1. La desafección de las vías pecuarias que han quedado integradas en el ámbito urbano.
2. El deslinde y promoción de usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias Colada de San Francisco en la Vega y Camino Viejo de Sevilla en Hacienda Torrequemada.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 166

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	166/211



A.10.4. OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

A.10.4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO.

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental estableció la siguiente definición de mapa estratégico de ruido:

Mapa diseñado para poder evaluar globalmente la exposición al ruido en una zona determinada, debido a la existencia de distintas fuentes de ruido, o para poder realizar predicciones globales para dicha zona.

De acuerdo con esta definición, un mapa estratégico de ruido es, por lo tanto, un instrumento diseñado para evaluar la exposición al ruido, es decir, es diferente a lo que se ha venido denominando mapa de ruido o mapa de niveles sonoros.

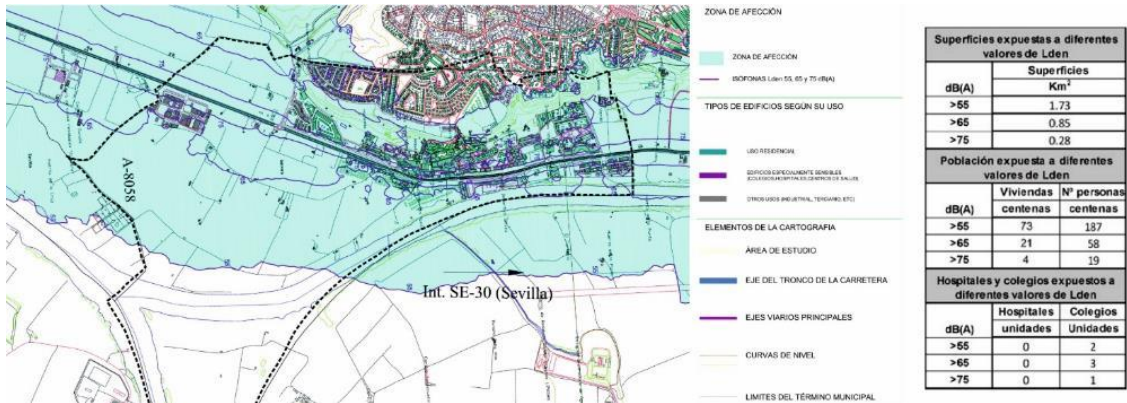
Por lo tanto, los mapas estratégicos de ruido contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido.En cumplimiento de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003 del Ruido, y de acuerdo con los plazos establecidos en la misma, las administraciones competentes deberán elaborar mapas de ruido correspondientes a:

- Aglomeraciones urbanas de más de 250.000 habitantes
- Grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los seis millones de vehículos al año
- Grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 60.000 trenes al año
- Grandes aeropuertos

La **carretera A-8058 Sevilla-Puebla del Río** es un **gran eje viario** donde el tráfico supera los seis millones de vehículos al año lo que se deberá tener en cuenta los niveles de contaminación acústica para la totalidad del territorio.

En los mapas estratégicos de infraestructuras (carreteras, ferrocarriles y aeropuertos), se incluye además un mapa específico denominado Mapa de Zona de Afección, que contiene datos sobre superficies, viviendas y población afectada por distintos niveles de Lden.

La Zona de Afección de la carretera A-8058 así como la población afectada se muestra en la figura siguiente.



Como se deduce de la figura prácticamente todo el casco urbano situado en la vega está expuesto a niveles de ruido superiores a 55 dB(A). De la tabla, aunque se refiere a todo el tramo estudiado, también se deduce una elevada población afectada que supera, en el año 2012, los 20000 habitantes, y unos 2000 habitantes con valores superiores a 75 db(A).

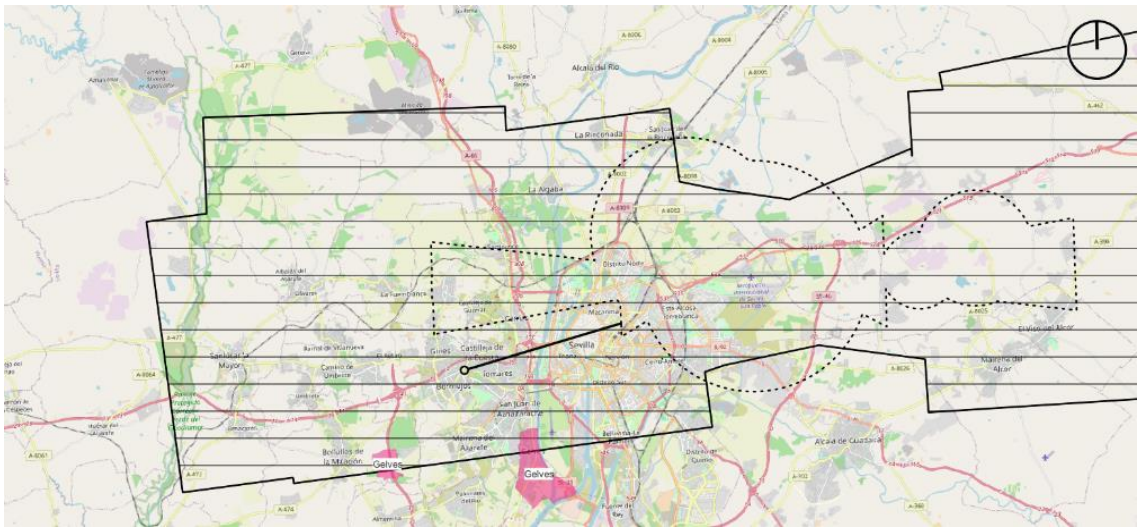
A.10.4.2. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

La zona norte del término municipal se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla establecidas mediante Real Decreto 764/2017, de 21 de julio (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre), el nuevo planeamiento urbanístico que se tramite deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por

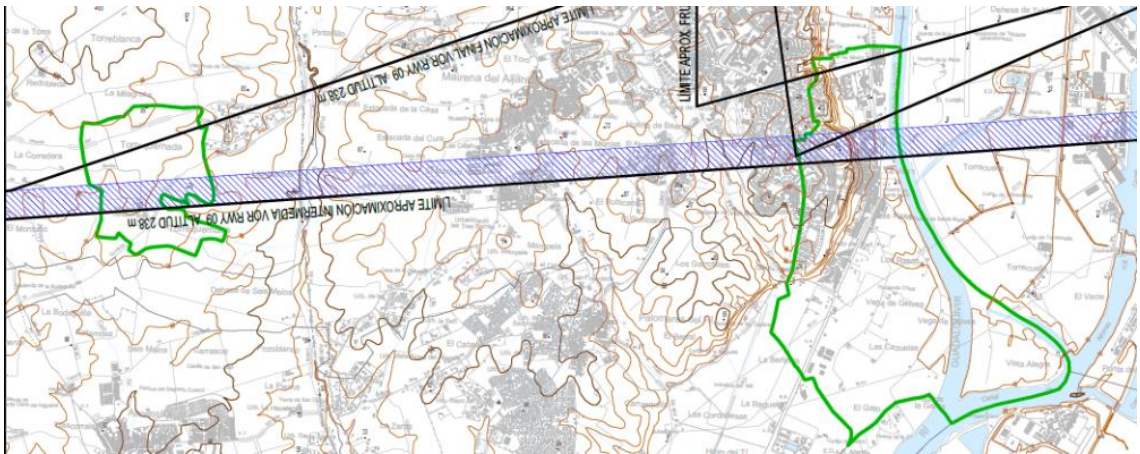
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	167/211



dichas servidumbres. En concreto se sitúa en el ámbito de la servidumbre de operaciones de aeronaves como se observa en la imagen siguiente.



Servidumbre aeronáuticas Aeropuerto de Sevilla

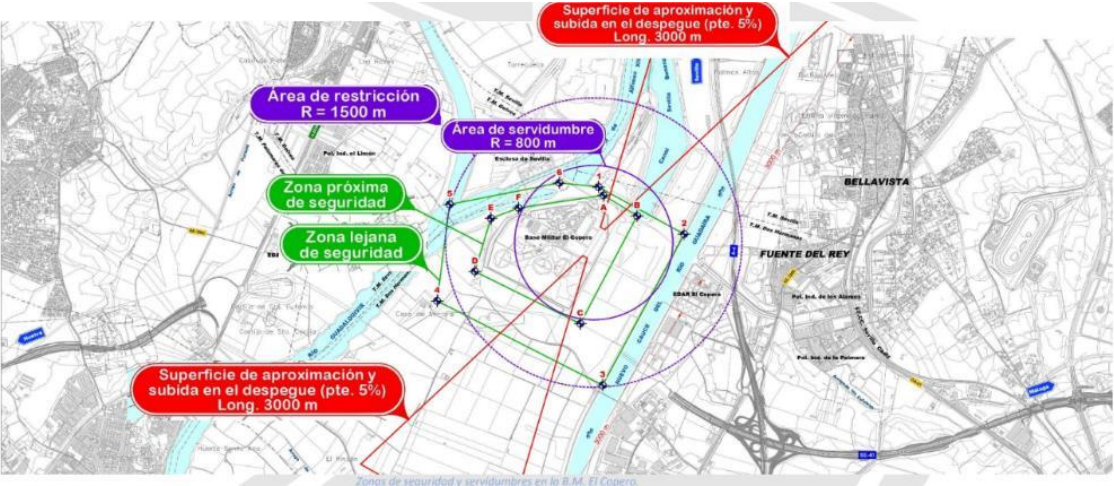


Detalle. Servidumbre aeronáuticas Aeropuerto de Sevilla

Por otro lado, existen servidumbres aeronáuticas sobre la Isla de Betón por su cercanía a la base militar de helicópteros del Copero. Dichas servidumbres se muestran a continuación.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	168/211





Servidumbre aeronáutica Base Militar Copero



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	169/211



CONCLUSIONES SOBRE LAS AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO Y LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD EN GELVES

El análisis de las afecciones al dominio público en Gelves pone de manifiesto la complejidad de la gestión territorial en un entorno caracterizado por la interacción entre distintos organismos competentes y la presencia de condicionantes hídricos significativos. A partir del estudio de las competencias en materia de aguas, los deslindes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y del Dominio Público Hidráulico (DPH), así como la incidencia de la inundabilidad en la planificación urbanística, se extraen las siguientes conclusiones:

1. Competencia y Regulación del Dominio Público Hídrico

Gelves se encuentra bajo la jurisdicción de múltiples organismos, cada uno con competencias específicas sobre distintos aspectos del dominio público del río Guadalquivir y sus afluentes. El Puerto de Sevilla y el Puerto de Gelves regulan la actividad portuaria en sus respectivas áreas, mientras que la Demarcación de Costas de Andalucía Occidental establece los límites del DPMT. Por su parte, la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir supervisa la cuenca del río y sus afluentes. Esta multiplicidad de competencias obliga a una coordinación constante entre administraciones para garantizar una gestión eficiente y sostenible del territorio.

2. Delimitación y Rectificación del Dominio Público Marítimo-Terrestre

La delimitación del DPMT en Gelves ha sido establecida mediante diferentes órdenes ministeriales, con tramos específicos en ambas márgenes del río y en la Isla del Verde. La reciente incoación del expediente de rectificación del deslinde en el tramo comprendido entre los hitos M-1 y M-12 indica la necesidad de actualizar los límites administrativos para reflejar con mayor precisión la realidad geográfica y ambiental del municipio. Este proceso es clave para determinar con exactitud las servidumbres de protección y la ribera del mar, con implicaciones directas en la planificación urbana y el uso del suelo.

3. Inundabilidad y Gestión del Riesgo

Uno de los principales condicionantes del desarrollo urbano de Gelves es la alta incidencia del riesgo de inundación. Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), más del 54% del término municipal se encuentra en zona de flujo preferente, lo que implica restricciones significativas en el planeamiento urbanístico. Además, el municipio ha sido identificado como un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), lo que refuerza la necesidad de adoptar medidas preventivas y de mitigación.

4. Régimen Especial de Inundabilidad

Dado que la normativa vigente restringe el desarrollo urbanístico en zonas de alto riesgo de inundación, el Ayuntamiento de Gelves ha tramitado su inclusión en el régimen especial de inundabilidad conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Esta solicitud ha sido aprobada tras la emisión de informes favorables por parte de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, lo que permitirá al municipio flexibilizar ciertas limitaciones urbanísticas, siempre que se implementen medidas adecuadas de protección y seguridad.

5. Impacto en los Usos del Suelo y la Planificación Urbanística

La normativa urbanística del municipio debe adaptarse a las restricciones impuestas por la inundabilidad y la protección del dominio público hídrico. La compatibilidad de los usos del suelo con estas restricciones es un factor clave para la viabilidad de futuras actuaciones urbanísticas. Se establecen diferentes niveles de limitaciones en función de la zona afectada, distinguiendo entre zonas de flujo preferente, zonas inundables y áreas con menor riesgo. La normativa sectorial establece restricciones para la implantación de infraestructuras críticas, grandes superficies comerciales y actividades industriales que puedan representar un riesgo en caso de avenidas.

6. Ordenación Territorial y Directrices del POTAUS

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) establece directrices para minimizar los riesgos derivados de la inundabilidad, delimitando zonas de especial protección y estableciendo restricciones a los usos del suelo en función de los periodos de retorno de las inundaciones. Estas directrices buscan equilibrar el desarrollo urbano con la preservación del medio natural, promoviendo un crecimiento sostenible que minimice la vulnerabilidad ante eventos extremos.

7. Necesidad de Medidas de Adaptación y Protección



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 170

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	170/211



Dada la realidad geográfica de Gelves, cualquier estrategia de desarrollo debe incluir medidas de mitigación del riesgo de inundación, tales como infraestructuras de drenaje, medidas de elevación en edificaciones y estrategias de ordenación del territorio que prioricen la seguridad de la población. La adaptación a estos condicionantes no solo es una exigencia normativa, sino también una necesidad para garantizar la resiliencia del municipio ante futuros eventos climáticos extremos.

Por tanto, la gestión del dominio público en Gelves está fuertemente condicionada por la presencia del río Guadalquivir y su elevado riesgo de inundación. La reciente inclusión del municipio en el régimen especial de inundabilidad permitirá flexibilizar algunas restricciones, pero sigue siendo imprescindible una planificación urbanística que integre criterios de sostenibilidad y seguridad hídrica para ello se deberá incluir en el planeamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado y sus zonas de servidumbre, así como su rectificación, con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva así como en el planeamiento de la zona de flujo preferente como área con riesgo cierto de inundación con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva.

La coordinación entre administraciones y la implementación de medidas adecuadas serán clave para compatibilizar el desarrollo del municipio con la preservación del medio natural y la protección frente a riesgos naturales.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	171/211



A.11. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Enumeramos, a continuación, los principales problemas urbanísticos detectados en el municipio de Gelves, haciendo una valoración de dichas problemáticas, así como un diagnóstico previo.

Clasificaremos las problemáticas según afecten y se desarrollen sobre el Suelo Urbano o sobre el Suelo Rústico y también en diferentes temáticas o vectores de trabajo estratégicos.

Los elementos y situaciones que se citan a continuación ya han sido debidamente descritos y analizados en capítulos anteriores de este Documento, y son los siguientes:

- PROBLEMÁTICA GENERAL DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISTICA IMPLANTACION TERRITORIAL DEL NUCLEO URBANO
- PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO
- DIMENSIONAMIENTO Y POSIBE LOCALIZACION DE NUEVOS DESARROLLO URBANISTICOS.
- PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO RÚSTICO

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 172

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	172/211



A.11.1. PROBLEMÁTICA GENERAL DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA IMPLANTACION TERRITORIAL DEL NUCLEO URBANO

Condicionantes en la ordenación urbanística de Gelves, por su situación como parte de la ordenación global del territorio metropolitano.

Conurbación con los términos vecinos de San Juan y Mairena.

La zona residencial de la Cornisa Simón Verde esta más vinculada espacial y funcionalmente a Mairena que a Gelves. Situación topográfica muy diferente. Falta de conexión viaria.

Dependencia funcional, en muchas actividades, con Sevilla y otros municipios vecinos que generan desplazamientos y fuertes demandas de movilidad.

Insuficientes conexiones con las poblaciones vecinas siendo las demandas de desplazamientos más importantes, con San Juan y con Mairena, además de con Sevilla. Inexistencia de Conexión viaria con Mairena del Aljarafe, (posibilidad de rediseño funcional de la antigua SE-35), y con Palomares (SE-657 sin urbanizar como viario).

Escasa conexión y accesibilidad a la red de transporte metropolitano Metro.

Lejanía de las paradas de Metro línea 1 en Mairena y San Juan. Dificultad de acceso a pie o en bici. Acceso solo en vehículo privado. Necesidad de cruzar el Centro de San Juan. Inexistencia de viario de conexión con Mairena.

Potencialidad del territorio de Gelves para implantación de actividades productivas, por su proximidad a Sevilla, e importante conexión viaria metropolitana. Presenta más potencialidades de uso terciario o de usos turísticos y recreativos, que, de usos industriales, por su configuración mayoritaria como zona residencial, las limitaciones de nuevo suelo, y su carácter inundable.

Importancia de los tres elementos lineales clave, que organizan el territorio y la estructura del núcleo urbano; la Cornisa del Aljarafe, la ribera del Río Guadalquivir, y la autovía A-8058.

La Cornisa del Aljarafe, elemento natural a proteger, definido por el planeamiento supramunicipal, no está suficientemente desarrollado, como elemento singular identitario de Gelves, ni por sus potencialidades, ambientales, paisajísticas y de esparcimiento y uso ciudadano.

Falta de ajuste mas claro de la delimitación de la cornisa, como Zona de protección Territorial del POTAUS Escarpes y Zonas Singulares del Relieve, a los límites físicos más ajustados y reconocibles, excluyendo el Parque Urbano de la meseta superior, y redefiniendo los limites inferiores respecto al suelo urbano.

Escaso nivel de urbanización del Parque Urbano de la Cornisa. Falta de desarrollo del Corredor Verde de la Cornisa. Necesidad de incrementar su uso ciudadano interno y su uso metropolitano, (desarrollo de miradores panorámicos, paseos peatonales, plantación de arbolado, actividades recreativas, quioscos, etc.)

Problemas de erosión o inestabilidad de laderas a corregir. Necesidad de evitar degradación de laderas por falta de vegetación, control de vertederos, tratamiento como zona forestal de la ladera. Protección y cualificación de los manantiales existentes. Necesidad de regenerar las zonas bajas de la ladera, en contacto con el borde urbano, edificaciones en los bordes en ruina o muy baja calidad. Degradación de bordes, y deficiente accesibilidad y percepción visual.

La ribera del Río Guadalquivir, elemento natural singular e identitario de Gelves, a proteger por sus valores naturales y paisajísticos, por definición del POTAUS, y aplicación legislación estatal ,(Red Natura 2000 y ZEC), y por cumplimiento de la legislación sectorial de Costas y de Aguas.

El desarrollo urbano de Gelves da la espalda al rio por las restricciones de uso sectoriales Necesidad de resolver la convivencia entre las restricciones de uso de la Delimitación de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, y las servidumbres hidrológicas y de inundabilidad, con los posibles usos urbanos, por formar parte, necesariamente , la ribera del rio del conjunto urbano.

Posibilidad de abrir más Gelves hacia el Río, (actualmente el espacio urbano significativo es la travesía), desarrollando las potencialidades de uso ciudadano como lugar singular de uso para esparcimiento, paseo, y actividades diversas. Utilización positiva de los suelos públicos de la ZDPM. con regeneración ambiental y paisajística, como espacios libres utilizables, de las márgenes al norte y sur del Puerto Deportivo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	173/211



La autovía A-8058, es el eje viario metropolitano de comunicaciones de los municipios situados en la ribera suroeste del Guadalquivir con Sevilla. Gran intensidad de tráfico de paso, que atraviesa el núcleo urbano de Gelves, generando graves problemas. Además del ruido y la contaminación, genera una barrera muy fuerte en cuanto a accesibilidad y movilidad transversal a ambos lados de la misma. Gran ocupación de suelo.

Por otro lado la travesía de la A-8058, es el único viario con capacidad estructurante del núcleo urbano, por su trazado y continuidad, como eje lineal que recorre íntegramente el núcleo urbano, pero tiene limitada esta función, por su diseño como carretera, y muy limitada articulación con el resto del viario urbano, que presenta secciones y trazados limitados, con funciones solo como viario local.

El espacio que ocupa la carretera de Coria A-8058, es por su posición central, y continuidad a lo largo de todo el núcleo urbano, el espacio más singular de la ciudad, junto a la Cornisa y el Río. Su función como viario metropolitano, dificulta gravemente sus posibilidades de transformación, como espacio público y viario más urbano y específico de Gelves.

Tras la construcción del puente de la SE-40, y la reducción del tráfico metropolitano de paso, se deben plantear alternativas para su transformación urbanística, por sus grandes posibilidades de mejora sobre el espacio urbano de Gelves.

POBLACION Y VIVIENDA. NECESIDADES DE VIVIENDA

La **población actual** censada (datos 2023) es de **10.405 habitantes**. La evolución de la población en los últimos 30 años ha sido de fuerte crecimiento, (1992/4.158 hab.), aunque ralentizándose en la última década. Es previsible que pueda mantenerse una tendencia de crecimiento poblacional más reducida pero sostenida.

Gelves cuenta en la actualidad con 4.713 viviendas, según el IECA, de tipologías diversas, (aunque mayoritariamente unifamiliares). En su mayoría en buen estado de conservación (construcción reciente 30 años), con la excepción de las mas antiguas en el Centro Histórico. Necesidad de rehabilitación por deterioro y falta de accesibilidad. Existe discrepancia en el cómputo total de viviendas existentes respecto a los datos del planeamiento vigente.

El planeamiento vigente, prevé una **capacidad adicional**, (cuatro sectores de suelo urbanizable, en fase de desarrollo, más las viviendas en la UE-2), **de otras 2.100 viviendas** (Sectores SUO-1 SUO-2, SUO-4, y SUO-5 y UE-2). Lo que supondría un **crecimiento poblacional adicional de 5.040 habitantes**, (2.100 viv. 2,4 hab/viv = 5.040 hab), para alcanzar una **población máxima en torno a los 15.445 habitantes**.

Si se mantienen las previsiones de dimensionamiento actuales del planeamiento vigente, con los ajustes que sean necesarios sobre las Actuaciones de Transformación previstas, (protección de la inundabilidad, ajustes de delimitación ZDMT), está garantizada la reserva de suelo residencial a medio y largo plazo.

El principal Problema es el **alto precio de la vivienda de promoción libre**, común al conjunto metropolitano, y por tanto la falta **de vivienda protegida en el planeamiento vigente**. Solo se reserva el 15% de las viviendas previstas en los sectores de nuevo desarrollo (total 315 viviendas protegidas). Que resultan insuficientes, para absorber las necesidades de los sectores económicamente más limitados y de la gente joven.

Es **necesario desarrollar políticas de fomento de la vivienda protegida**, con actuaciones singulares en suelo urbano, (desarrollo de suelos vacantes del patrimonio municipal), y también de la rehabilitación de vivienda en barrios más antiguos, (Centro Histórico).

Aplicación reserva 40% vivienda Protegida en nuevos sectores sin desarrollar, o en los sectores que deban ser objeto de reordenación de sus determinaciones, por las circunstancias de protección ante inundabilidad. Por aplicación de la nueva clasificación como, Suelo Rustico de la LISTA

ACTIVIDADES ECONÓMICAS. NECESIDADES DE SUELO PRODUCTIVO.

La principal actividad económica del municipio es la actividad comercial tanto al por mayor como al por menor, y la prestación de servicios. Aunque una parte sustancial de la población trabaja fuera del municipio, Con generación de demanda de movilidad.

Existe **falta de comercio de barrio en los ensanches norte y sur**, con generación de demanda de movilidad, hacia el Centro Histórico y la travesía, con mayor nivel comercial minorista.

Colmatación edificatoria y consolidación del Polígono Guadalquivir, industrial, comercial y servicios. **Falta de desarrollo edificatorio del sector Terciario SUO-4** ampliación polígono Guadalquivir. (desarrollo terciario, oficinas, Lofts). Posibilidad de incorporar en suelo vacantes nuevos usos. pequeñas naves o talleres.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	174/211



Segregación funcional y lejanía de los polígonos industriales o terciarios respecto al núcleo urbano residencial. Generación de demanda de movilidad.

Parte de las actividades comerciales situadas en la travesía tienen carácter mayorista o de ámbito metropolitano. Existe **posibilidad de implantación de nuevas actividades y piezas terciarias metropolitanas**. Potencialidad a desarrollar.

Falta de potenciación del Puerto Deportivo como atractor de actividades turísticas y recreativas. El puerto puede atraer más servicios que actividades turísticas, o bien actividades deportivas relacionadas con lámina de agua. Riesgos de navegación de barcos, y limitaciones de uso del río .

Posibilidad de desarrollar nuevas actividades recreativas, y de esparcimiento y ocio, de escala metropolitana, potenciando los valores paisajísticos y ambientales, de los espacios naturales singulares de Gelves: la cornisa y la ribera del Guadalquivir.

Potenciación de la cornisa y sus vistas y paseos, como elemento de esparcimiento metropolitano. Y también recorridos por la ribera del río dotar de continuidad, atracción actividades hostelería y esparcimiento.

Escaso interés por los titulares de suelo de la propuesta del PGOU en desarrollar actividad de Hotel en la Hacienda Simón Verde ,(UE-1A).

AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIALES

Ley de Costas.

Deslinde Oficial de DPMT, a revisar en trazado. Diferente deslinde al sur y al norte del Puerto. Clasificación como Suelo Rustico de la zona de dominio público. La limitación de uso , genera deterioro ambiental de la ribera y falta de utilización pública de un espacio natural valioso, que queda abandonado y residual. Posibilidad de dotar usos positivos, ampliación del Puerto Deportivo, (dique seco), acondicionamiento de parques y paseos de ribera. Desarrollo de medidas de Protección zona ZEC y Red Natura 2000.

Zona de Servidumbre de 100 m a partir del deslinde prohibición de edificaciones de uso residencial , situación de fuera de ordenación sobre suelos residenciales ya consolidados , respecto planeamiento aprobado. Afección al desarrollo edificatorio de la UE-2 con restricción de la zona a edificar, pendiente de revisión nuevo deslinde.

Ley de Aguas

Afección de la Zona de Flujo Preferente y zona Inundable, sobre gran parte de suelos urbanos consolidados y también sobre gran parte de los sectores de suelo urbanizable .Prohibición de realización de muros de protección y medidas correctoras de inundación en ZFP.

Implantación aplicación de condiciones singulares para municipios de alta inundabilidad /Art.9 quater RDPH). Tolerancia de nuevos usos residenciales o industriales con limitaciones, elevación de suelo plantas de uso por encima de altura de calado de inundación, viviendas sobreelevadas, restricción de vertidos contaminantes en usos industriales. Limitación en ZFP de instalaciones de subestación y transformadores. Necesaria Ubicación de subestación, externa a los sectores en fase de desarrollo.

Además, necesidad de medidas de prevención de riesgo en zonas urbanas consolidadas.

Legislación de Carreteras.

Afecciones de las zonas de protección de las carreteras en el tramo de la SE-40 que discurre por el entorno de Torrequemada, así como sobre la A-8058 en su tramo por el núcleo urbano.

Afección por el POTAUS sobre la A-8058, que la define como Red de Articulación Metropolitana, estableciendo Zona de Cautela , con restricciones de usos y accesos, y necesidad de estudios de Trafico.

Legislación de Vías Pecuarias

La zona de Hacienda de Torrequemada es atravesada por las vías pecuarias: Vereda del Camino Viejo de Sevilla, (20,89 m), Incluida en Proyecto Clasificación de Bollullos, y Cordel de Triana a Villamanrique. Deslindada. (37,61 m) . Clasificación como Suelo Rustico especial protección legislación de vías Pecuarias.

En la zona del núcleo urbano aparecen las vías pecuarias: Cordel de San Juan de Aznalfarache (37,60 m). Coincide actualmente con la carretera A-8058. (Sin deslindar), y- Colada del Camino de San Francisco. (7,00 m). (Sin deslindar). Necesidad de desafectación por discurrir por suelo urbano y ocupación de carretera. Cesión del suelo público al ayuntamiento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	175/211



AFECCIONES Y PROBLEMAS AMBIENTALES

La Protección contra la Inundabilidad.

La inclusión en el planeamiento de la zona de flujo preferente como área con riesgo cierto de inundación ,con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva, tanto para los suelos urbanos consolidados, (Establecimiento de medidas de protección y reducción de vulnerabilidad), como para los suelos rústicos sujetos a Actuaciones de Transformación Urbanística (sectores urbanizables), con aplicación del Régimen Especial para municipios de alta inundabilidad , (Art. 9 quáter, RDPH).(Sobreelevación de la cota de los usos residenciales o terciarios , por encima de la lámina de agua en crecidas de 500 años).(prohibición de uso de grandes superficies comerciales, subestaciones eléctricas y otros)

La Protección del Río y su Ribera.

Que presenta problemas de contaminación de agua, degradación, y falta de acceso a las márgenes. Asimismo, el arbolado de ribera es insuficiente, pero se trata de un espacio con enormes potencialidades de usos relacionados con el agua (baño, deportes náuticos), y de esparcimiento ciudadano, (creación de áreas de ocio, itinerarios por las márgenes y contemplación del río).

Reforestación y protección del bosque de galería, ampliación de las zonas arboladas y creación de paseos, y áreas de estancia y ocio públicos. Incorporación de los espacios naturales de ribera, y las zonas de dominio público como zonas de uso en positivo ciudadano como espacios libres metropolitanos y urbanos , evitando su consideración como espacios negativos , no usables. La inclusión en el nuevo planeamiento urbano de las determinaciones correspondientes al ZEC Bajo Guadalquivir.

La protección de la Vega agrícola

La protección por su valor agrológico y por su riesgo de inundabilidad, de los suelos agrícolas de la Vega de Gelves. Incluidos como espacios Agrarios de interés en el POTAUS. La mayoría de estos suelos, además, se sitúan en colindancia con el corredor ecológico del Río Guadalquivir actuando, así como zona de amortiguación. Fomento de los usos compatibles y complementarios de la Colada de San Francisco.

La protección histórico-paisajística del territorio municipal de la Hacienda Torrequemada.

Esta protección se basaría en el mantenimiento de los olivares tradicionales, frente a un modelo de cultivos super intensivos y de desarrollos fotovoltaicos. Asimismo, este espacio presenta identidad propia desde el punto vista histórico y patrimonial para el municipio, siendo un hito clave en el camino del Rocío en el deslindado Cordel de Triana a Villamanrique. Protección patrimonial .

La Protección de la Cornisa de Gelves.

La definición precisa, e inclusión en el Catálogo de Monte Públicos, con carácter patrimonial del municipio de Gelves, de la Cornisa Este del Aljarafe (Reconocido ya en el PEPMF e incorporado al POTAUS). Este espacio presenta claras funciones paisajísticas, protectoras frente a la erosión, y recreativas, además de presentar valores de interés hidrogeológico, geomorfológico y cultural: borde estructural del Aljarafe, fuentes naturales. Integración de Gelves en el Corredor Verde Metropolitano que atraviesa el ámbito, etc.

Es necesaria su delimitación precisa en el planeamiento, reajustando los límites del POTAUS y excluyendo los suelos del Parque situado en Suelo Urbano , y ajustar sus límites con el borde del Centro Histórico y resto del Núcleo Urbano. Es necesaria la protección de los manantiales y del acuífero y de las escorrentías que se generan, así como de la estabilidad de las laderas. También será necesaria su reforestación en las zonas mas degradadas.

La reducción de los impactos generados por la Travesía de la carretera de Coria. A-8058.

La necesaria reducción de los impactos por efecto barrera, emisiones de gases, y ruido para la población generados por la travesía de la autovía A-8058. Necesaria reconversión urbana, posible tras la construcción del puente de la SE-40, y reducción parcial del tráfico metropolitano de paso. Reducción de impactos y recuperación del espacio urbano, para mejora de la reordenación de la estructura urbana , a nivel de viario , y a nivel de espacio urbano , mas cualificado.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Abastecimiento. Gestionado por Aljarafe. Redes e Infraestructuras de Abastecimiento de Agua, y capacidad de suministro en Depósitos, suficientes.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	176/211



Saneamiento. Conducciones unitarias de fecales y pluviales, en el suelo urbano, a mejorar . Establecimiento de redes separativas en nuevos desarrollos suelo urbanizable.

Energía eléctrica. Se necesita suelo y construcción de nueva subestación para suministro de potencia a los futuros nuevos desarrollos previstos. Es necesario desvío o soterramiento línea de Alta Tensión, que cruza sectores suelo urbanizable.

Residuos Urbanos. Necesidad de suelo para construcción de Punto Limpio , mejora de clasificación previa y recogida RSU.

PATRIMONIO

La Cornisa del Aljarafe y el Río Guadalquivir, espacios naturales de especial relevancia., Tratamiento como espacios naturales protegidos. No se usan de forma positiva. Falta de tratamiento y función urbana, escasa accesibilidad.

Propuesta de **nueva incoación de expediente de Declaración de BIC, para protección especial Hacienda Torquemada.** Inclusión en el Catálogo General de Patrimonio de la Junta de Andalucía. Inclusión como elemento de Protección Especial en el PGOM. Protección adicional paisajística sobre su entorno. protección sobre las Afecciones SE-40 y posibles alteraciones por sustitución del olivar.

Otros elementos patrimoniales a definir en Catalogo ordenación detallada. Yacimientos arqueológicos, y edificaciones. A incluir en el documento de POU, Catalogo urbanístico.

MOVILIDAD

MOVILIDAD METROPOLITANA.

A-8058. fragmentación y segregación total entre las zonas urbanas del núcleo, situadas a un lado y al otro de la carretera. Dependencia de movilidad interna sobre este eje, con limitación de las conexiones viarias e intersecciones con el resto de viario. Contaminación ambiental. Ocupación de suelo central de la ciudad

SE-40, incidencia favorable por reducción parcial del tráfico de paso , por construcción del Puente sobre el Guadalquivir. Desviación parcial del tráfico de Coria y Palomares con destino al este y sur de Sevilla. Mantenimiento del tráfico de paso con destino al Centro y oeste de Sevilla. Afección e impacto paisajístico sobre el entorno de Torquemada,

SE-35, propuesta de viario metropolitano que ha quedado anulada en su función de paso territorial por el Río. No obstante, es necesario conectar una carretera local directamente con Mairena, municipio metropolitano más próximo, que junto a San Juan que genera más movilidad interna. Acceso directo al Intercambiador de Metro en Mairena, por la población de Gelves, y también por la población externa (Coria y Puebla), evitando cruzar Gelves. Existencia de SG viario ya definido y previsto en el PGOU, para facilitar esta conexión, ente los sectores de Suelo urbanizable. Construcción fuera de los límites del término municipal sobre termino de Mairena. (Actuación también prevista en el PGOU de Mairena).

SE-657, carretera a Palomares, posibilidad de impulsar su completa urbanización como carretera de conexión directa a Palomares. Menos necesaria que la conexión anterior, existe alternativa por carretera situada más al sur. Posibilidad de mantenimiento como eje de circulación metropolitana no rodada. (corredor verde metropolitano)

MOVILIDAD INTERNA

Falta de conexión red viaria interna. Insuficiente sección y jerarquía del viario urbano, falta de formación de trama urbana articulada y continua, falta de jerarquía y discontinuidad de trazados

Dependencia funcional de la carretera de Coria, para la continuidad del viario interno, conexiones y cruces insuficientes.

Dificultad de conexión casco Histórico con Simón Verde. Dificultad topográfica, y deficiente articulación del único viario de conexión de la cornisa, con el viario del Centro Histórico.

Tratamiento y terminación de **viales de servicio en sectores urbanizables,** para no contaminar tráfico de paso, autovía de Coria

MOVILIDAD CICLISTA Y PEATONAL

Deficiencias de accesibilidad peatonal, fundamentalmente en Centro Histórico, secciones reducidas de viario y acerado. Barreras arquitectónicas, rampas y escaleras en desniveles. Posibilidades de mejoras



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	177/211



peatonales recorridos y supresiones barreras. Mejoras de accesibilidad peatonal y ampliación de accesos en dotaciones equipamientos más importantes, centros escolares, polideportivos y otros.

Sistema de carril bici muy poco desarrollado e incompleto. Ejecución aislada de tramos discontinuos en vías de servicio paralelas a la travesía. Dificultad de dar continuidad al trazado por la zona central de la Travesía, más estrecha. Necesidad de potenciar movilidad en bici , eje norte sur. Posibilidad de desarrollo si se realiza actuación de transformación urbana de la travesía. Posibilidad de desarrollo de otros dos ejes de circulación en bici, por la cornisa, (corredor verde) ,o por la ribera del Río (ZDPM) . posibles conexiones transversales .

APARCAMIENTOS

Dotación de aparcamiento suficiente en ensanches. **Déficit de aparcamiento en Centro Histórico y Zona suburbana.** Viario de sección muy reducida, falta de aparcamiento privado en parcelas unifamiliares. Necesidad mejora aparcamiento en el centro.

TRANSPORTE PÚBLICO

Insuficiente conexión de Gelves con la red de transporte Metropolitano, Metro. Dificultad de acceso a Estaciones Línea 1. (A Mairena sin carretera directa por el Porzuna), (a San Juan, es necesario atravesar el casco urbano). La futura prolongación de la Línea 1 (mediante tranvía), discurre directamente hacia Palomares y Coria. Posibilidad de implantar Intercambiador de Transportes en Gelves. (Dudosa utilidad).

El transporte en Autobús, se desarrolla en recorrido lineal por la travesía, que posibilita bien su accesibilidad por la reducida distancia de desplazamientos transversales, y disposición lineal del núcleo urbano .Puede ser mejorado según las demandas de usuarios, generando mas paradas en su recorrido , y mejorando su accesibilidad peatonal, y mejorando información y horarios de servicio. El POTAUS establece la A-8508 como reserva para plataforma de transporte. (difícil ejecución, combinándose además con trafico de paso metropolitano y con necesaria remodelación para enlazar el viario urbano interno).



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 178

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	178/211



A.11.2. PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO

DEFICITS DE FUNCIONAMIENTO DE LA ESTRUCTURA URBANA

Excesiva dependencia en la conformación de la estructura urbana del eje lineal de la travesía de la A-8058. La estructura urbana de Gelves se articula sobre un único eje viario que la recorre por el medio en toda su dimensión de norte a sur, la carretera de Coria A-8058. Realmente no es un elemento de la red viaria urbana, sino un importante eje viario de carácter territorial. Genera una gran barrera, para la comunicación de las zonas residenciales a ambos lados de la misma, y genera además otros problemas de tipo ambiental, ruido, emisiones de contaminación, impacto paisajístico, etc

Formalización del viario perpendicular local apoyado sobre vías de servicio laterales, con muy escasos cruces o conexiones transversales sobre la travesía, y reducida capacidad de penetración y articulación con el resto de viario local, de trazado discontinuo y poco articulado.

Inexistencia de viario secundario o distribuidores urbanos alternativos a la travesía para la movilidad longitudinal norte-sur. Inexistencia de suelo disponible para trazado de viarios alternativos. Deficiente articulación norte sur de los distintos tejidos urbanos situados entre la travesía y la ribera del Río. La trama urbana y las edificaciones se conforman de espaldas al Río Guadalquivir. Necesidad de prolongar accesos transversales desde la travesía al Río.

Deficiente terminación de la malla urbana en la zona trasera del núcleo urbano, en contacto con la parte baja de la cornisa. Especialmente en el tejido mas antiguo correspondiente al centro histórico. Manzanas sin terminación de sus bordes traseros muy degradados y sin accesibilidad. Degradación espacial y paisajística del entorno de la zona más baja de la Cornisa, y del sector de la Iglesia.

Existencia de fuertes desniveles en el trazado de calles de la parte trasera del casco antiguo, que originan calles insuficientemente articuladas, con fondos de saco, escaleras pronunciadas, y secciones reducidas. Dificultad de movilidad y accesibilidad, genera degradación del tejido residencial y progresivo abandono del mismo. Necesidad de rehabilitación.

Deficiente articulación y conexión de la zona trasera el centro Histórico con el sector residencial de Simón Verde situado en la meseta superior. Dificultad de conexión del único viario de enlace de Simón Verde, (C/ Joaquín Benavente Molina), con el viario principal del núcleo urbano, que conecta con la travesía. (Calles Agustín Chávez, y Avda. Matías Vela).

Dentro de la Estructura Urbana **destacar la función e importancia en la conformación del paisaje urbano de los espacios libres de la Cornisa de Gelves**, tanto los suelos rústicos del escarpe, como el Parque de la Cornisa, (limitado en su uso ciudadano por la dificultad de accesos desde el núcleo urbano). También hay que **destacar la potencialidad como recurso de espacios libres** de importancia ambiental y paisajística en la estructura urbana, **los suelos de la ribera del Guadalquivir**, (escasamente utilizados).

DEFICITS DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Nivel de dotaciones de espacios libres y equipamientos suficientes con carácter general. Estándares elevados tanto en SGEL como en SG de Equipamientos.

El único Sistema General de Espacios Libres existente es el Parque de la Cornisa. Con gran superficie y potencialidad paisajística, pero con escaso uso urbano por las dificultades de acceso. Insuficiente nivel de urbanización y de servicios y equipamientos para potenciar mas su uso. No se incluyen como SSGG los parques de El Pandero y de los Manantiales. Con escaso nivel de urbanización y equipamientos, en posiciones traseras no centrales, aunque accesibles.

Inclusión del espacio rustico del Escarpe de la Cornisa, como parte del cómputo del Estandar del Sistema General de Espacios libres, aunque su función y posibilidades de uso no son aptas como Parque Urbano, sino como espacio natural. Se genera una distorsión con un estándar objetivo erróneo y excesivamente alto. Necesidad de evaluar con mayor precisión el estándar de SGEL de la población, diferenciando estándar existente y estándar objetivo (conforme a Reg. Lista). Conveniencia de reducción del estándar SGEL

Posibilidad de mayor utilización y desarrollo de Parques Urbanos, más accesibles en situación de singularidad paisajística en la ribera del Río. Utilización en positivo de los elementos naturales a proteger y conservar.

Déficit de superficie del espacio libre destinado a la Feria. Posibilidad de nueva ubicación.

Dificultad de distinción y jerarquización entre SG y SL del conjunto de Equipamientos. Necesario ajuste de la jerarquización del Sistema de Equipamientos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	179/211



La mayor parte de los SG de **equipamientos más importantes, Educativos y Deportivos se concentra en el ensanche al norte del Casco Antiguo**. Posible déficit de dotaciones educativas y deportivas en el ensanche sur, Posibilidad de reequilibrio con nuevos sistemas de equipamiento en reservas de suelo generadas en los sectores de suelo urbanizable

El conjunto de piezas de las distintos equipamientos calificados como **SIPS, se distribuye en piezas más pequeñas, distribuidas de forma más homogénea por el núcleo urbano**, incluyendo el Centro Histórico. El principal déficit de este tipo de Equipamientos es el sanitario. Existe ya proyecto de nuevo Centro de Salud, con cambio de uso deportivo por sanitario, en parcela colindante con el campo de fútbol.

Existen otras parcelas vacantes, calificadas como Equipamiento Público, de titularidad municipal en suelo urbano , que pueden cubrir otras necesidades, tanto de nuevos equipamientos, como con posible destino a vivienda protegida. además, existen mas reservas de suelo de equipamiento previstas por las cesiones de los 4 sectores de suelo urbanizable.

En cuanto a **Equipamientos de Servicios urbanos**, se presenta la necesidad de **ampliación del Cementerio**, sobre suelos del Parque de la Cornisa. A definir la orientación de la ampliación y la mejora de accesos. Y la **necesidad de implantación de Punto limpio**, para clasificación y recogida de RSU, y de una **nueva subestación eléctrica**, para la demanda de potencia de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

La reservas de suelo de **SG viario y SG de Espacios Libres, dimensionadas por el PGOU entre los sectores SUO-1 y SUO-2 , pueden considerarse excesivas**, al desaparecer la función territorial de la carretera de conexión con Mairena. Es posible una reordenación de los mismos, redefiniendo los usos y calificación final de estos suelo públicos, reduciendo la superficie destinada a viario y a espacios libres, y aumentando el suelo destinado a equipamientos, o a otras funciones de servicios ,o de vivienda pública.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	180/211



A.11.3. DIMENSIONAMIENTO Y POSIBLE LOCALIZACIÓN DE NUEVOS DESARROLLO URBANÍSTICOS.

El PGOU de 2006 completa la estructura urbana del núcleo urbano, desarrollando cuatro nuevos sectores de uso residencial que completan el suelo disponible hasta el límite sur del término, con el mismo modelo de extensión sobre ambas márgenes de la A-8058, y generan importantes piezas de SG Viario y de Espacios libres, que completan la estructura del núcleo.

El PGOU define con mucha nitidez una Estructura Urbana finalista o terminada del municipio. La capacidad residencial de los 4 Sectores de suelo Urbanizable, permite tener reservas de suelo suficientes, para el desarrollo urbano de Gelves a medio y largo plazo, manteniendo el ritmo de crecimiento poblacional de los últimos años. También existen reservas de suelo terciario, que pueden garantizar la implantación de nuevos usos productivos a corto y medio plazo. (Usos terciarios complementarios con los usos globales residenciales). El desarrollo de estos sectores deberá ajustarse a las limitaciones de uso que se establecen por su afección como Zonas de Flujo Preferente (RDPH Art. 9 quater)

El resto de los suelos del término tienen unas características y afecciones claras para su mantenimiento como Suelo Rustico, no siendo en principio razonable que esta Estructura deba sufrir modificación en cuanto a su posible ampliación o extensión.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 181

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	181/211



A.11.4. PROBLEMÁTICA ESPECIFICA DEL SUELO RÚSTICO

El Suelo Rustico del término municipal de Gelves, está claramente identificado en cinco ámbitos territoriales, claramente definidos.

El espacio agrícola de Torrequemada, que forma parte del territorio agrícola de la meseta del aljarafe, caracterizado, por sus valores agrícolas y paisajísticos y por el cultivo de Olivar tradicional, y como suelo de especial protección, (inclusión como Espacio Agrario de interés, en el POTAUS), además de los valores patrimoniales de la Hacienda, citados en epígrafes anteriores, que requiere para evitar su descontextualización, del mantenimiento del entorno agrícola del olivar.

La Vega agrícola de Gelves, espacio inundable de importante valor agrícola, por su configuración geológica y rendimiento productivo. Espacio a conservar y proteger, incluido en el POTAUS, como Espacio Agrario de interés.

La ribera del Guadalquivir, espacio natural singular, afectado por distintas normativas sectoriales, Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, y su Zona de Servidumbre, Zona de Servidumbre de Cauces, , y protecciones específicas del planeamiento supramunicipal , por su valor ecológico y territorial, (Red Natura 2000 y Zona ZEC). Aplicación de las distintas normativas de protección. Y posibilidades de regeneración de riberas del río , con incorporación de usos positivos compatibles con la legislación, en el tramo urbano. Parque fluvial.

Isla del Betón. Puerto Sevilla. Esclusa. Espacio natural singular, afectado por distintas alteraciones del curso del Guadalquivir, y en parte segregado del resto de Gelves. Afectado por el Plan espacial del Puerto de Sevilla. Normativas específica, para funcionamiento del Puerto. Posibilidad de reforestación prevista por el municipio vecino de Sevilla.

La Cornisa del Aljarafe, elemento natural y singular a proteger, definido por el planeamiento supramunicipal, PEMFS y POTAUS. Zona de Protección Territorial. Este espacio presenta claras funciones paisajísticas, ambientales, y recreativas, además de presentar valores de interés hidrogeológico, geomorfológico y cultural: borde estructural del Aljarafe, fuentes naturales. Integración de Gelves en el Corredor Verde Metropolitano No está suficientemente desarrollado, como elemento singular de Gelves. Propuesta de inclusión en el Catálogo de Monte Públicos, con carácter patrimonial del municipio de Gelves.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	182/211

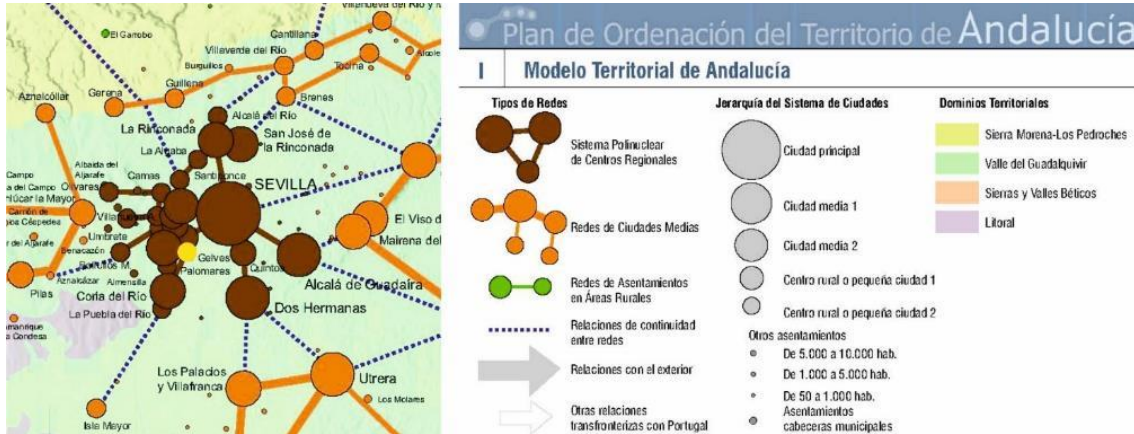


A.12. . DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO

A.12. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO

A.12.1. EL CONTEXTO TERRITORIAL DE GELVES EN LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD

Según el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, establece para todo el territorio un Modelo Territorial que configura diferentes tipos de redes, en el que el municipio de Gelves se encuadra como una **Pequeña ciudad 1** dentro del **Sistema Polinuclear de Centros Regionales**.



Detalle del Plano 01. de Modelo Territorial de Andalucía – Fuente: POTA

La cercanía del municipio con Sevilla, lo enmarcan dentro del Sistemas de Articulación Regional y en concreto del Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones en un **Nodo urbano nivel 2** dentro de **Nivel regional**, en los que **Gelves**, al igual que las ciudades del entorno actúa como centro de intersección de redes de transporte de nivel regional.

Este esquema de Nudo urbano se concibe como punto de interconexión de las redes de transporte de primer nivel, en este caso de Sevilla, y que, por tanto, cuentan con posibilidades de actuar como puntos de intercambio en los flujos de transporte para lo que requieren las infraestructuras oportunas (estaciones de autobuses).



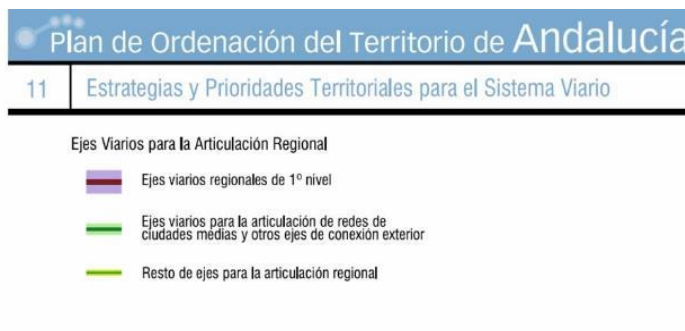
Detalle del Plano 09. de Sistema Intermodal de transportes y Comunicaciones – Fuente: POTA

En ese posicionamiento territorial con relación al sistema viario, según el POTA, Gelves se enmarca en el entorno inmediato de un eje viario regional de 1º nivel – SE-40, aún en desarrollo, en conexión con el eje viario A-8058 que atraviesa el municipio por su núcleo urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	183/211



A.12. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO



Detalle del Plano 11. Estrategias y Prioridades Territoriales para el Sistema Vario – Fuente: POT

Así mismo, dentro de la Estrategia y Prioridades territoriales, Gelves cuenta con un elemento importante como es Puerto Gelves que se articula con la red de Sistema viario.



Detalle del Plano 12. Estrategias y Prioridades Territoriales para el Sistema Portuario – Fuente: POT



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	184/211



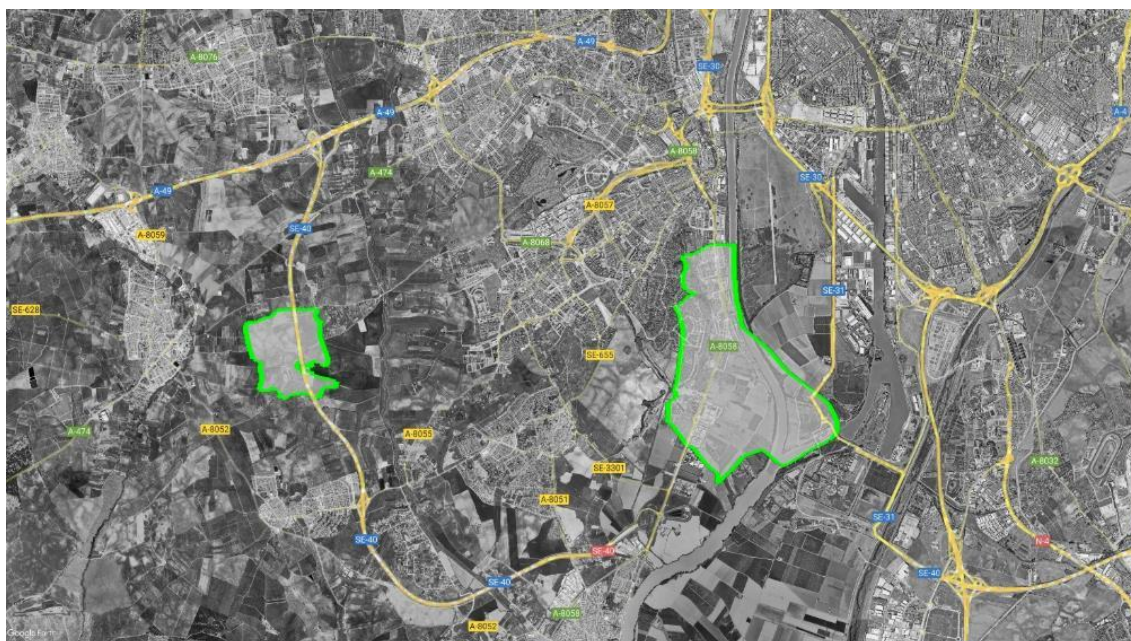
A.12.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

A.12.2.1. 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. En dicha red se identifican las siguientes vías:

Vía	Recorrido
SE-40	Tramo desde Almensilla a Espartinas, en concreto en el municipio de Gelves atraviesa la zona de la Hacienda de Torquemada recorriendo el ámbito en dirección norte – sur.
A-8058	de Sevilla a La Puebla del Río, que atraviesa el núcleo de norte a sur.

En el caso de la SE-657, viario proyectado que conectaría Gelves a Palomares del Río que se identifica en los diferentes instrumentos e inventarios y que se encuentra adscrita administrativamente a la Diputación Provincial de Sevilla, tal y como se ha descrito anteriormente en el apartado 3.1 de este documento, se ha desafectado el tramo que se localiza en el término municipal.



Ortofoto con esquema de trazados viarios- Elaboración propia- Fuente: Google Earth/DERA



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	185/211



INCIDENCIA EN LA MOVILIDAD DEL SISTEMA GENERAL VIARIO**SE-40**

El trazado de la SE-40 en el término municipal de Gelves tiene como objetivo mejorar la conectividad y descongestionar el tráfico en la zona sur del área metropolitana de Sevilla. En particular, se espera que la SE-40 alivie la carga vehicular de la carretera A-8058, que actualmente conecta Coria del Río con San Juan de Aznalfarache y atraviesa Gelves.

La SE-40 está diseñada para captar los recorridos transversales de la provincia de Sevilla, evitando que circulen por el casco urbano de la capital y sus inmediaciones, y aligerando la SE-30, que soporta cierto grado de saturación de tráfico.

El tramo que cierra el sector sur de la SE-40 abarca aproximadamente 5 kilómetros entre los enlaces de Dos Hermanas y Coria del Río, con una sección tipo de cuatro carriles por calzada. De este trazado, 3.230 metros se proyectan en un viaducto sobre el río Guadalquivir.

Con la entrada en servicio de este tramo, se espera una redistribución del tráfico en la zona. Los vehículos que actualmente utilizan la A-8058 para desplazarse entre Coria del Río y San Juan de Aznalfarache podrían optar por la SE-40 como ruta alternativa, especialmente para trayectos de largo recorrido o para evitar congestiones en la A-8058. Esto podría resultar en una disminución del tráfico en la A-8058, mejorando la fluidez y reduciendo los tiempos de viaje para los usuarios locales.

Sin embargo, es importante considerar que la SE-40 también podría atraer nuevo tráfico a la zona, especialmente de vehículos pesados o de largo recorrido que anteriormente no transitaban por la A-8058. Esto podría compensar parcialmente la reducción del tráfico local en la A-8058.

A- 8058

La carretera A-8058 es un elemento del sistema viario principal que recorre el término municipal de forma longitudinal de Norte a Sur, desde Coria a San Juan de Aznalfarache, con una sección de una vía de dos carriles a ambos lados del doble sentido, con mediana y arcén, y cuenta en determinados tramos con un viario de servicio, así como aparcamientos.



Tal y como reflejan los datos 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, la intensidad de tráfico es elevada, ascendiendo a una media de **25.415 vehículos diarios**.

Por tanto, tanto la configuración y esquema como su intensidad de tráfico diaria produce una segregación total del casco urbano. Tan solo, a modo de conexión transversal tan solo aparecen cuatro pasos peatonales:

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 186

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	186/211



- Semáforo en el encuentro con el Callejón el Pandero.
- Semáforo en el encuentro con la Calle Agustín Chaves González y Calle el Río.
- Semáforo en el encuentro con la calle Camino de las Huertas y la Avda. / Matías Vela.
- Semáforo frente al mercado Municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	187/211



A.12.2.2. SISTEMA VIARIO URBANO

La **trama viaria** que componen este sistema viario urbano se presenta, principalmente, de manera lineal y paralela al eje de la A-8058 y acorde a la propia forma longitudinal del núcleo urbano.

Por zonas:

- En el **casco histórico** el trazado del viario es irregular con calles, en muchas ocasiones, muy estrechas, con pendiente, e incluso, sin salida.

El casco original de Gelves se encuentra en la ladera de la cornisa, expandiéndose hacia la vega. La parte más elevada alberga edificaciones más dispersas, con la Iglesia como punto de referencia en el extremo norte. El resto del casco está formado por manzanas más grandes limitadas por calles paralelas a las curvas de nivel, perdiendo compacidad hacia la carretera de Sevilla a La Puebla del Río.

- **La cornisa**, esta zona delimitada por el escarpe de la cornisa al Este y el límite del término municipal con Mairena, donde la trama urbana responde a urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas y a la propia topografía. Calles sinuosas, todas con dirección dominante Norte-Sur, paralelas al talud, de doble sentido, que se ven reducidas por la aparición de vehículos estacionados a un lado de la calle, y Acerados a ambos lados.
- **Barriadas**: Los primeros crecimientos adyacentes al casco, como el barrio de Ntra. Sra. de Gracia y la barriada de Andalucía, donde se mezclan viviendas en hilera y bloques aislados plurifamiliares. En el primero de ellos las calles interiores son peatonales y las de borde calles de doble sentido y zonas con aparcamiento. En la barriada de Andalucía las calles son de sentido único con bandas de aparcamientos a un lado de la vía. La trama puede considerarse como regular, cuyas vías de principales tienen una dirección predominante en sentido norte-sur.
- **Zona baja de la Cornisa**: Los crecimientos de viviendas unifamiliares en hilera principalmente, al norte de las barriadas y sur del núcleo principal, en la franja entre la carretera y la cornisa. Aunque con grandes superficies para equipamiento la ocupación referida a las manzanas residenciales es elevada.
- **Puerto deportivo**: con edificaciones de tipología de bloques de apartamentos, es un área adosada a la A-8058 por la calle de servicio paralela a esta, la calle Teniente Alcalde Rafael Zamora, con sección que incluye la zona de rodadura de sentido único, dos bandas de aparcamiento y carril bici y acerado a uno de sus lados, y las calles perpendiculares y paralelas a esta. La trama es muy regular.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	188/211



RED VIARIA URBANA

Las condiciones específicas para la urbanización que condiciona el diseño de viarios viene definido en los artículos 6.3 y 6.4 de las Normas urbanísticas, donde se definen los anchos mínimos entre alineaciones exteriores ya sean calles peatonales, en zonas residenciales o en zonas industriales y terciarias, así como los anchos mínimos de los elementos que conforman la sección de los viarios.

Las secciones de viarios se presentan dentro de la trama urbana de muy diferentes maneras, ya que existen anchos muy diferentes entre sí, especialmente entre las calles del casco histórico y las de las zonas del ensanche con las nuevas barriadas y las zonas de ciudad jardín.

Estos son algunos ejemplos:



Calle Abajo (Zona Casco histórico)



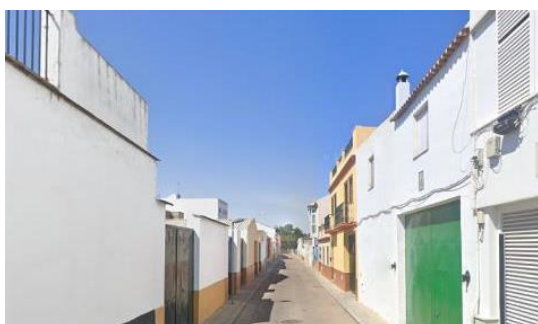
Calle Prado del Cañuelo (Zona ensanche)



Av. Acebuche (Zona ciudad jardín)



Calle Huerta Europa (Zona ensanche).



*Calle El Gramola (Zona suburbana).
Fuente Google Earth*



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	189/211



En las Normas Urbanísticas se especifica, además, que las calles tienen que tener entrada y salida, y en caso de no ser posible, al menos que las calles en lo que nos sea posible se ubique una glorieta de 12m de diámetro mínimo, hecho que en la actualidad no se cumple en algunas zonas en el contacto de la ladera como la Calle José Quesada Funes que no se conecta con la Calle Joaquín Bazo Campos. También es una calle sin salida un tramo de la Calle José Domínguez Burquillo y la Calle Antonio Abad Lora cuyo acceso está restringido solo a los residentes.



Calle José Quesada Funes.



Calle José Domínguez Burquillo.



Calle Antonio Abad Lora.
Fuente Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	190/211



VÍAS PEATONALES

Como se ha comentado anteriormente en la Barriada de Andalucía las calles interiores son peatonales frente a las calles perimetrales que son las que se presentan con zonas de aparcamiento que dé servicio a los residentes.



Barriada de Andalucía. Fuente Google Earth

En el casco histórico no existe una zona peatonalizada. Lo que sí existe son callejones de conexión entre algunas calles de los ámbitos más cercanos a la ladera que, debido al desnivel existente, se traducen en calles, a veces escalonadas, de conexión entre calles no peatonales, como por ejemplo la Calle Alto de la Fuente, la Calle Joaquín Benavente Molina, la Av. Don Pedro Ciaurriz, la Calle Gelduba, la Calle Algarrobo o calles estrechas como la Calle Antonio Moreno, Calle Capataz Pepe Díaz.



Calle Alto de la Fuente.

Fuente: Google Earth



Calle Joaquín Benavente Molina.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	191/211





Av. Don Pedro Ciaurriz.



Calle Gelduba.



Calle Algarrobo.

Fuente Google Earth

MOVILIDAD PEATONAL

Los residentes del municipio realizan numerosos trayectos peatonales, principalmente en la zona del casco histórico.

El diagnóstico de la movilidad a pie en Gelves 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 que garantizan una accesibilidad adecuada según las necesidades del peatón.

Existe un escaso nivel de peatonalización.

Existe una alta ocupación del espacio viario por parte del vehículo privado, provocando aceras estrechas, y la alta contaminación.

Existe una demanda por parte de la ciudadanía para la creación de rutas seguras para llegar a los colegios, que garanticen itinerarios más seguros y cómodos para los peatones y para las bicicletas, potenciándose de esta manera la movilidad alternativa frente al vehículo privado.

Como se ha mencionado anteriormente, el núcleo urbano de Gelves **se separa en dos niveles**, la zona baja, donde se encuentra el casco histórico y su posterior crecimiento, y la zona alta de la urbanización Simón



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 192

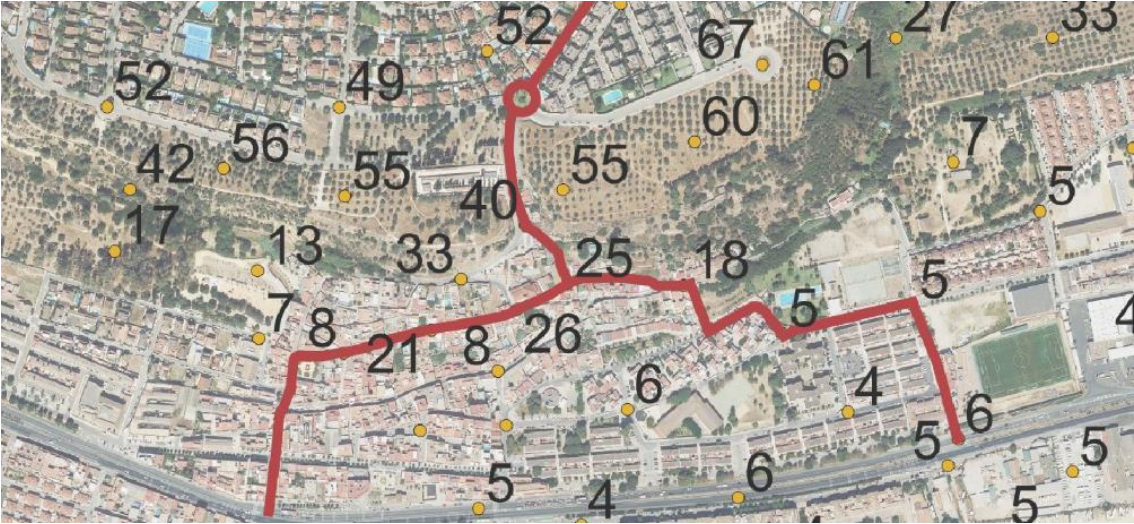
Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	192/211



Verde. Al ser dos zonas con altitudes muy diferenciadas solo se dispone de un punto de conexión en el núcleo urbano que salva la pendiente, tanto para el peatón como para los vehículos. Se ha detectado que el trazado peatonal consta de unas características deficientes ya que dispone de barreras arquitectónicas que lo hace un camino no accesible y exclusivo. Tampoco hay continuidad en el tramo peatonal, lo que obliga al peatón a invadir la zona de vehículos, añadiendo a este tramo la característica de inseguro para los peatones.



Conexión del Casco Histórico con la zona alta a través de C/ Joaquín Benavente Molina. Fuente: Google Earth y elaboración propia



Esquema de altitud y comunicación zona baja-alta de Gelves- Elaboración propia

En la zona de Simón Verde, aunque el estado general de los aceros es adecuado, se producen tramos puntuales donde las aceras se encuentran en mal estado, por levantamiento de solerías o por el levantamiento de las raíces de algunos árboles, provocándose una discontinuidad peatonal que compromete la seguridad de los usuarios.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	193/211





C. Joaquín Benavente Molina, desde parte alta.
Fuente: Google Earth



C. Joaquín Benavente Molina, desde parte baja.
Fuente: Google Earth

VÍAS CICLISTAS EXISTENTES

Las condiciones en Gelves brindan un entorno propicio para el fomento de la bicicleta como medio de transporte habitual. El municipio presenta dimensiones adecuadas para el uso de la bicicleta, con una estructura urbana compacta. Esta alternativa no solo puede contribuir al transporte urbano, sino que su posición como núcleo de centralidad, también puede servir como medio para conectar el núcleo urbano con los municipios limítrofes y constituir una red que se extienden en el ámbito supramunicipal, comunicando transversalmente la Comarca del Aljarafe y siendo una alternativa viable para la comunicación con Sevilla capital. A pesar de estas ventajas, el uso de la bicicleta como medio de transporte no ha sido ampliamente adoptado hasta el momento debido principalmente a la discontinuidad de la red ciclista en el entorno urbano. Las carencias en esta infraestructura han limitado el estímulo para que los residentes opten por la bicicleta como una forma viable de movilidad.

Tan solo existen carriles bici en las calles:

- C/ teniente alcalde Rafael Zamora,
- C/ Marinero Sebastián Ortiz,
- Avda. Primer Teniente Alcalde José Garrido
- Avda. América (dentro de la urbanización Simón Verde)

Este último tramo de red ciclista se conecta con la red de Corredor verde metropolitano que recorre la parte de la zona de la Cornisa



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	194/211



Calle Teniente Alcalde Rafael Zamora. Fuente Google Earth



Calle Marinero Sebastián Ortiz. Fuente Google Earth



Avda. / Primer Teniente Alcalde José Garrido. Fuente Google Earth



Avda. América. Fuente Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	195/211

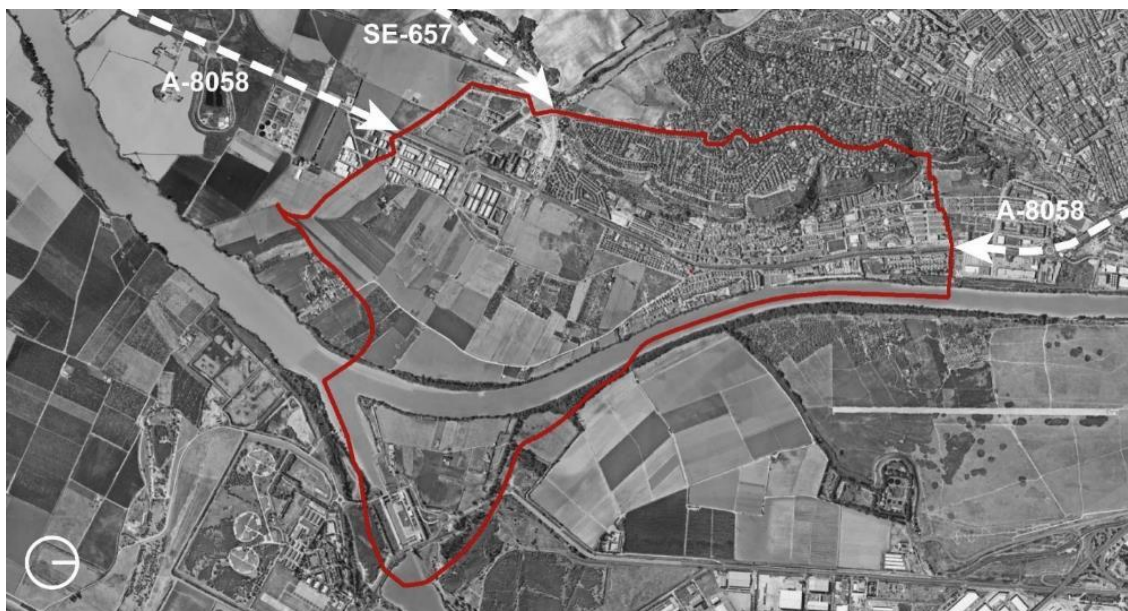


A.12.2.3. ACCESOS PRINCIPALES AL MUNICIPIO

Al municipio de Gelves preferentemente se accede a través de carretera A-8058:

- Al norte el acceso al municipio San Juan de Aznalfarache.
- Al sur, desde el municipio de Coria del Río.

Al suroeste, desde el municipio de Palomares del Río, se identifica la SE-657 que se configura con un carácter de acceso principal pero sus características actuales no propician esta función.



Esquema de accesos. Elaboración propia

Dispone de una sección insuficiente para el paso de vehículos en doble sentido y las condiciones del pavimento son muy deficientes como se observa en las imágenes a continuación. Desde el municipio de Gelves encontramos una señal de 'Carretera cortada'.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	196/211



A.12.2.4. APARCAMIENTOS

El viario urbano de Gelves dispone en su mayoría de áreas destinadas al estacionamiento, garantizando ampliamente la cobertura de la demanda ciudadana. No obstante, esta configuración otorga un predominio excesivo al vehículo motorizado, limitando la disponibilidad de espacios que podrían destinarse a la movilidad peatonal y la integración de elementos vegetales.

En el núcleo central del casco urbano de Gelves, la elevada densidad edificatoria limita la disponibilidad de plazas de estacionamiento, lo que dificulta la incorporación de nuevas bandas de aparcamiento y restringe la capacidad de redistribución del espacio viario en favor de modos de transporte más sostenibles.

El municipio presenta una escasez de estacionamientos disuasorios. En respuesta a esta problemática, el Ayuntamiento de Gelves ha habilitado recientemente un aparcamiento provisional en la calle Sevilla, con una superficie de 700 m² y capacidad para 22 plazas, incluyendo una adaptada para personas con movilidad reducida y un área específica para motocicletas, atendiendo así a las necesidades de los residentes de la zona.



Asimismo, se está desarrollando de manera temporal un proyecto de estacionamiento en la calle Cigüeñas, sobre una parcela municipal de uso docente actualmente en desuso. Este espacio permitirá la habilitación de estacionamiento en paralelo, optimizando la sección viaria y contribuyendo a la mejora del entorno urbano.

Ambas actuaciones provisionales se ubican en el entorno inmediato del casco histórico, facilitando la accesibilidad y complementando la oferta de aparcamiento en áreas de mayor demanda.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	197/211



A.12.2.5. TRANSPORTE PÚBLICO

Las conexiones intermunicipales del transporte público en el municipio de Gelves son diversas debido a la cercanía al núcleo de la capital. Las líneas de autobús disponibles en el municipio son las siguientes:

- **M-140.** Línea **Sevilla – Puebla del Río (por Peña Bética)** (Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)
- **M-141.** Línea **Sevilla – Puebla del Río** (Sevilla – Camas – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)
- **M-143.** Línea **Sevilla – Isla Mayor** (Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Coria del Río – Puebla del Río – Isla Mayor)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)

A pesar de la existencia de estas líneas, los vecinos consideran que la comunicación con los municipios colindantes es muy deficiente, sumado a una inadecuada conexión de transportes interurbanos y dentro del propio núcleo urbano. Además, las paradas de autobús son escasas. Esto trae aparejado el uso masivo del vehículo particular.

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 198

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	198/211



A.12.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD

En esta fase de diagnóstico previo para conocer la Demanda de Movilidad que incide de forma interna y externa al término municipal, principalmente en su ámbito principal se recurre a una fuente oficial como es el Instituto Estadístico Español y en concreto un *Estudio piloto sobre movilidad a partir del posicionamiento de teléfonos móviles* que el INE viene desarrollando desde 2019, con el objeto de es el estudio de una fuente alternativa sobre movilidad cotidiana de la población, a partir de datos de posicionamiento de teléfonos móviles. A partir del cual se ofrecen flujos entre áreas y entre ciudades o regiones administrativas.

En 2019 el INE realizó un primer estudio de movilidad 2019 a partir de datos de la telefonía móvil dentro de los trabajos preparatorios del Censo de Población y Viviendas 2021, y posteriormente se realizó un segundo trabajo con motivo del brote de COVID-19 en marzo de 2020, para medir la movilidad durante el estado de alarma que fue renovándose en distintas etapas. Así, el estudio de movilidad 2020-2021 se mantuvo desde marzo de 2020 hasta diciembre de 2021.

En el caso de nuestro análisis, hemos determinado tomar como base el primer estudio, dada la incidencia en la movilidad que provocó la emergencia sanitaria que pudo distorsionó los parámetros vinculados a los desplazamientos durante dicha etapa.

Fuente: https://www.ine.es/experimental/movilidad/exp_em_proyecto.pdf

Los desplazamientos:

Gelves			
Destino	Flujo movimiento (personas)	Origen	Flujo movimiento (personas)
San Juan de Aznalfarache	321	San Juan de Aznalfarache	218
Mairena del Aljarafe	296	Mairena del Aljarafe	207
Dos Hermanas (distrito 05)	75	Coria del Río	145
Tomares	71	Puebla del Río, La	82
Coria del Río	69	Bollullos de la Mitación	75
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	57	Tomares	40
Rinconada, La	46	Palomares del Río	25
Camas	41	Camas	25
Bormujos	38	Dos Hermanas (distrito 05)	24
Bollullos de la Mitación	30	Sevilla	51
Sevilla	823		
TOTAL	1867		892



PGOM DE GELVES

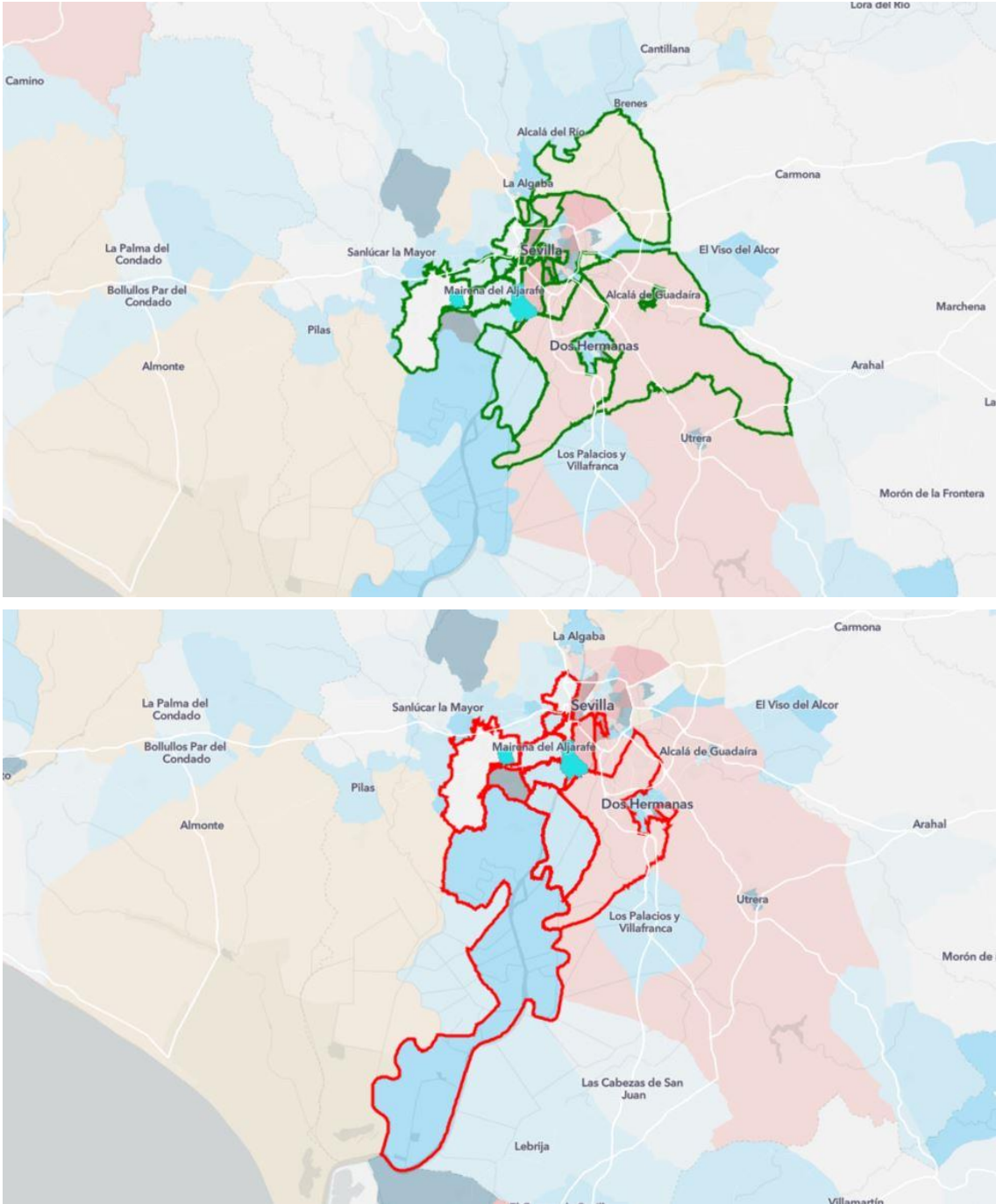
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 199

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	199/211





Esquema de destinos y orígenes para Gelves – Fuente: INE



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	200/211



Los siguientes municipios que se apoyan en la A-8058 y que aportan tráfico son Coria del Río, Palomares y la Puebla del Río:

Coria del río

Desde Coria a donde van	Flujo movimiento de	Desde dónde vienen a Coria	Flujo movimiento de
Destino	(personas)	Origen	(personas)
Palomares del Río	585	Puebla del Río	1203
Puebla del Río	420	Palomares del Río	258
Dos Hermanas (distrito 05)	401	Mairena del Aljarafe	209
Mairena del Aljarafe	385	Almensilla	111
Bollullos de la Mitación	189	Gelves	91
Tomares	176	San Juan de Aznalfarache	80
Gelves	160	Almonte	38
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	151	Camas	27
San Juan de Aznalfarache	132	Sevilla (SCD Number 10-B)	27
Almensilla	97	Tomares	23
Isla Mayor	92	Isla Mayor	23
Rinconada	74	Bormujos	21
Bormujos	68	Sevilla (SCD Number 8-A)	16
Camas	64	Dos Hermanas (distrito 05)	128
Dos Hermanas (distrito 04)	23	Dos Hermanas (distrito 03)	42
Salteras	19	Dos Hermanas (distrito 04)	42
Sevilla	1668		
TOTAL	4704		2339

Desde Palomares a dónde van	Flujo movimiento de	Desde dónde vienen a Palomares	Flujo movimiento de
Destino	(personas)	Origen	(personas)
Mairena del Aljarafe	557	Coria del río	585
Coria del Río	258	Mairena del Aljarafe	371
Gelves	149	Almensilla	106
Almensilla	101	Puebla del río	38
Dos Hermanas (distrito 05)	74	San Juan de Aznalfarache	37
San Juan de Aznalfarache	59	Gelves	31
Tomares	58		



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	201/211



Puebla del río		Puebla del río	
Destino	Flujo movimiento (personas)	Origen	Flujo movimiento (personas)
Isla Mayor	124	Coria del Río	420
Bollullos de la Mitación	117	Isla mayor	204
Utrera (distrito 05) y otros municipios	106	Mairena del Aljarafe	29
Mairena del Aljarafe	100	Bollullos de la Mitación	26
Dos Hermanas (distrito 05)	99		
Almensilla	71		
Gelves	46		
San Juan de Aznalfarache	46		
Tomares	41		
Palomares del Río	38		
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	30		
Rinconada	25		
Hinojos y Chucena	16		
Sevilla	419		
TOTAL	1697		679



IMPACTO DE LA SE-40 SOBRE LA A-8058

Para analizar el impacto de la puesta en marcha de la SE-40 sobre la A-8058, en un primer acercamiento, en el contexto de un análisis de diagnóstico previo, podemos plantear varias hipótesis de tráfico basadas en distintos escenarios:

- Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058
- Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058
- Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad

Estas tres hipótesis tendrán como puntos claves los siguientes supuestos.

Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058**SUPUESTOS:**

- La SE-40 se convierte en la alternativa preferida para desplazamientos de largo recorrido y tráfico de paso.
- Los vehículos que utilizan la A-8058 para evitar la congestión en la SE-30 migran a la SE-40.
- Mejora la fluidez en la A-8058, especialmente en horas punta.

Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058**SUPUESTOS:**

- La SE-40 capta solo una parte del tráfico de la A-8058, principalmente de largo recorrido.
- El tráfico local sigue utilizando la A-8058 porque es la opción más directa.
- Un pequeño aumento en la movilidad debido a la reducción de la congestión incentiva nuevos desplazamientos

Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad**SUPUESTOS:**

- La SE-40 mejora la accesibilidad y genera un aumento en la movilidad en la zona.
- La menor congestión inicial en la A-8058 incentiva un mayor uso de esta vía para desplazamientos internos.
- El desarrollo urbano y económico en los municipios beneficiados por la SE-40 genera un incremento del tráfico total.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	203/211



Si estos supuestos toman como base que la A-8058 conecta Coria del Río con San Juan de Aznalfarache y es utilizada por el tráfico de Coria, Puebla del Río, Palomares del Río y Gelves, con una intensidad media diaria de 25.415 vehículos y un 3% de tráfico pesado, se espera que la SE-40 altere la distribución de estos flujos.

Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058	
CONSECUENCIAS:	- Disminución del tiempo de viaje entre Coria del Río y San Juan de Aznalfarache. - Menos presión sobre las travesías urbanas y una mejora en la calidad del aire y reducción del ruido.
Reducción del tráfico de largo recorrido	

Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058	
CONSECUENCIAS:	- La carga vehicular en la A-8058 sigue siendo elevada, aunque con menor porcentaje de vehículos pesados. - Se mejora ligeramente la fluidez, pero sin una reducción drástica del tráfico.
Mantenimiento del tráfico local en la A-8058	

Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad	
CONSECUENCIAS:	- Aumento del tráfico a medio plazo, compensando la descarga inicial que aportó la SE-40. - Posible necesidad de nuevas medidas de regulación del tráfico en la A-8058 (ampliaciones, mejoras en intersecciones, transporte público).
Posible incremento del tráfico inducido	

En un primer acercamiento a la incidencia de la puesta en carga de la SE-40 se podría concluir, sin tener un detalle técnico específico que la puesta en marcha de la SE-40 tendrá un **impacto directo en la distribución del tráfico en la A-8058**, dependiendo de cuál de las hipótesis analizadas prevalezca. Este impacto puede manifestarse en una reducción del tráfico, una redistribución sin cambios significativos o, incluso, en un incremento de los desplazamientos debido a una mejora de la conectividad regional.

El escenario más beneficioso sería aquel en el que la SE-40 logre captar una proporción significativa del tráfico de largo recorrido que actualmente transita por la A-8058, permitiendo descongestionar esta vía y mejorar la fluidez en los desplazamientos locales. Esta reducción del tráfico conllevaría múltiples ventajas para los municipios afectados, como la disminución de la contaminación atmosférica y acústica, la reducción del tiempo de viaje y una mayor seguridad vial, especialmente en los tramos urbanos de la carretera.

Además, la menor presión motorizada en la A-8058 abriría oportunidades para una reconfiguración del viario, priorizando la movilidad sostenible con mejoras en el transporte público, la ampliación de espacios peatonales y la promoción de la movilidad ciclista. Esto no solo contribuiría a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de municipios como Gelves, Coria del Río y Palomares del Río, sino que también favorecería el desarrollo urbano y económico del área, al crear un entorno más accesible y habitable.



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	204/211



A.12.4. DIAGNÓSTICO DE 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 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.
- **A-8058:** provoca una división del núcleo urbano sumado a la inseguridad y contaminación acústica. Desde el Ayuntamiento existe una intención de soterramiento de parte de esta vía en su trayecto interior al núcleo urbano para solventar los problemas de inseguridad y de desconexión que se produce entre las dos zonas definidas por su situación. Esta actuación de desarrollaría entre las calles Feria y la calle Duque de Montoro generándose un bulevar intermedio con zona de juegos infantiles, zonas ajardinadas, carril bici y banda de aparcamiento, y se reorganiza del viario que garantiza la conexión entre las dos zonas del núcleo de manera trasversal.
- **Problemas de Aparcamiento:** Principalmente se producen problemas de aparcamiento en la zona central del casco urbano de Gelves, al tratarse de una zona muy colmatada, donde no es posible la inclusión de bandas de aparcamientos, ni carriles bici.

MOVILIDAD PEATONAL

- **Demandas del peatón insuficientemente 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.
- **Conexión de la zona alta-baja,** Calle Joaquín Benavente Molina: es la única conexión existente en el núcleo urbano entre estas dos zonas del municipio y el trazado peatonal no es accesible ni continuo, presentando importantes barreras arquitectónicas. Existe la necesidad de darle una solución a este punto de conexión para fomentar la cohesión del núcleo urbano.
- **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**.
- **Accesibilidad:** las secciones de las calles del municipio condicionan la correcta accesibilidad. Recientemente el Ayuntamiento ha avanzado en un proyecto integral "Por un Gelves más accesible" cuya intención es, además de la concienciación de distintos colectivos, detectar todas las carencias y necesidades de mejora que existen en la localidad, y que padecen tanto personas con discapacidad, como personas mayores, o quienes portan carritos de bebé, etc.

Tras este estudio inicial se pretende ir tomando las medidas oportunas para mejorar de forma escalonada. Se contemplan tanto pequeños arreglos que serán realizados a corto plazo, como otros de mayor envergadura que se solucionarán a medio-largo plazo, debido a su mayor dificultad y la inversión necesaria para atenderlos. De hecho, algunas mejoras ya se vienen llevando a cabo en las últimas obras municipales, como en el rebaje de acerado, la utilización de losetas podotáctiles para personas invidentes, la reserva y señalización de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, etc.

Además, es interesante atender a lo que la Memoria del Plan vigente identifica respecto al **Plan de Recuperación Ambiental y Adecuación para el Uso Público de La Cornisa del Aljarafe**. Este Plan que



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	205/211



delimitaba su ámbito en los municipios de Palomares del Río, Mairena del Aljarafe, Castilleja de la Cuesta, Castilleja de Guzmán, Gelves, Tomares, San Juan de Aznalfarache y Camas, realizaba un diagnóstico y un programa de actuaciones concretas para la cornisa. En su diagnóstico detectaba una serie de problemas, tales como la erosión y pérdidas de suelo, la extensa urbanización en detrimento de las zonas verdes, la ausencia de vías peatonales y carriles-bici acondicionados, la dispersión de los vertederos, la alta densidad demográfica y la escasez de equipamientos públicos. Como actuaciones prioritarias para la zona señala la creación de un carril bici / sendero peatonal (con conexión a infraestructuras existentes), la conservación de zonas verdes, las actuaciones para parques públicos y jardines botánicos, la forestación, la protección frente a impactos (conservación de taludes, recuperación de cauces, retirada de escombros) y la creación de ciertos elementos de uso público (miradores, circuitos deportivos, quioscos-bar, etc.).

Según se recoge, además, en el estudio de evaluación del estado de conservación de la Zona Alta de Gelves ya redactado, en esta zona se reconocen tramos de viario donde las aceras están en un estado de deterioro, por levantamiento parcial de solería, falta de bordillos, e incluso zonas donde el suministro de agua queda a la vista, que puede condicionar la movilidad peatonal. En algunas zonas, además, los acerados son antiguos, estrechos y el arbolado reduce mucho el espacio libre de paso del peatón o, incluso, se presenta con raíces fuera impidiendo el tránsito normal y la seguridad de los vecinos.

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.
- Considerar completar la red ciclista y potenciar su conexión con las localidades vecinas.

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. Las paradas actuales son insuficientes.
- **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.
- **La inexistencia de una conexión directa entre Gelves y la Línea 1 del Metro de Sevilla** supone una limitación en la movilidad de los residentes, afectando la eficiencia del transporte público y aumentando la dependencia del vehículo privado. Para solventar esta problemática, es necesario analizar soluciones que optimicen la intermodalidad del transporte, permitiendo una conexión rápida, accesible y sostenible con la red metropolitana. Para dar una solución a este aspecto se plantean dos estrategias principales para mejorar la conectividad de Gelves con la Línea 1 del Metro de Sevilla:
- **Desarrollo de un Sistema de Transporte Lanzadera** Se propone la implementación de un **servicio de autobuses lanzadera que conecte Gelves con las estaciones más cercanas de la Línea 1, como San Juan Bajo o San Juan Alto.**
- **Desarrollo de una alternativa a través de una Infraestructura Vial y de Movilidad Sostenible que favorezca favorecer la conexión con la red metropolitana, buscando una conexión ágil y eficaz.**
- **Desarrollo de un Sistema de Transporte Lanzadera** Se propone la implementación de un **servicio de autobuses lanzadera que conecte Gelves con la estación más cercana de la Línea 1, de San Juan Bajo, para evitar desplazamiento adicional de vehículo privado. esta estrategia se podría complementar con un trazado directo y protegido de carril bici desde Gelves a la Estación de San Juan Bajo.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	206/211



- Desarrollo de una alternativa a través de una Infraestructura Vial y de Movilidad Sostenible que favorezca favorecer la conexión con la red metropolitana, buscando una conexión ágil y eficaz, de acceso en vehículo privado al Intercambiador de Mairena del Aljarafe y la Estación de la Línea 1, con construcción del viario de conexión entre ambos municipios, (antigua SE-35)



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	207/211



A.12.5. 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 metros.
- Fomentar la reurbanización de las calles estrechas mediante la utilización de plataforma única, de calzada y acera, que fomente la seguridad de los viandantes.

Propuestas sobre el transporte publico

- 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 otorgar un mayor nivel de servicio al usuario.
- Aumentar el número de paradas a lo largo de su trayecto.

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.
- **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 del municipio.

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 208

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	208/211



A.12. . DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO

- 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.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 209

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	209/211



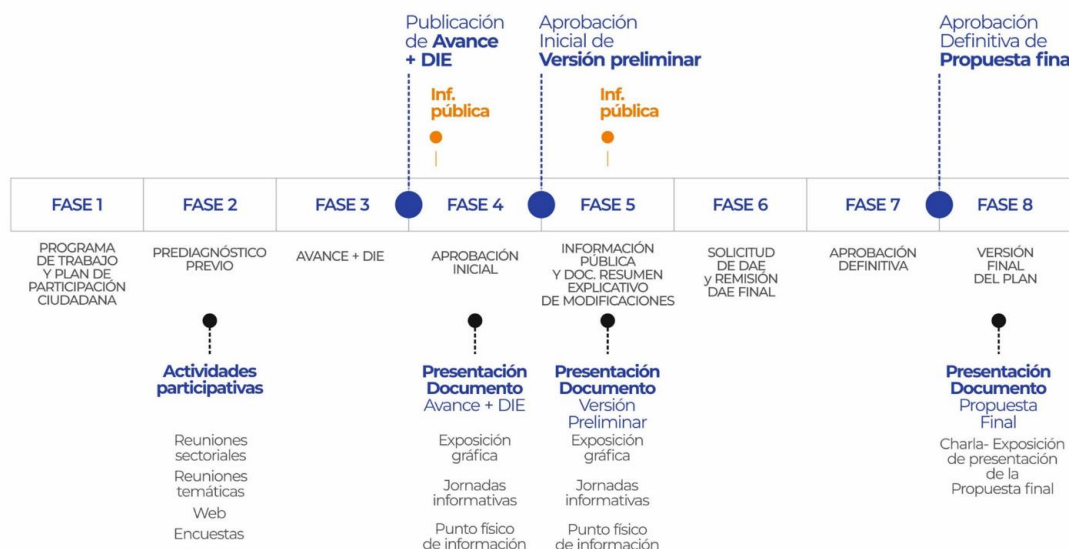
A.13. DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

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 Gelves 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 Gelves 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:



Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	210/211



A.14. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental estableció la siguiente definición de mapa estratégico de ruido:

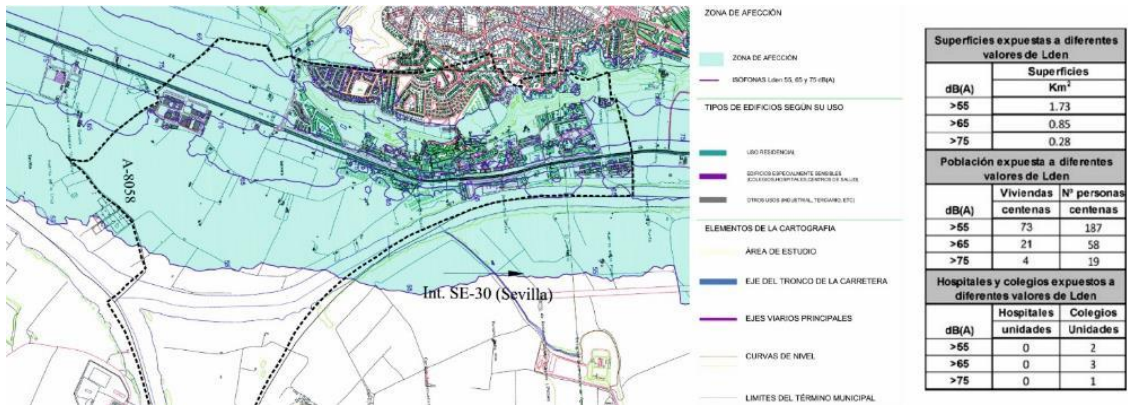
Mapa diseñado para poder evaluar globalmente la exposición al ruido en una zona determinada, debido a la existencia de distintas fuentes de ruido, o para poder realizar predicciones globales para dicha zona.

De acuerdo con esta definición, un mapa estratégico de ruido es, por lo tanto, un instrumento diseñado para evaluar la exposición al ruido, es decir, es diferente a lo que se ha venido denominando mapa de ruido o mapa de niveles sonoros.

Por lo tanto, los mapas estratégicos de ruido contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido. En cumplimiento de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003 del Ruido, y de acuerdo con los plazos establecidos en la misma, las administraciones competentes deberán elaborar mapas de ruido correspondientes a:

- Aglomeraciones urbanas de más de 250.000 habitantes
- Grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los seis millones de vehículos al año
- Grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 60.000 trenes al año
- Grandes aeropuertos

La **carretera A-8058 Sevilla-Puebla del Río** es un **gran eje viario** donde el tráfico supera los seis millones de vehículos al año lo que se deberá tener en cuenta los niveles de contaminación acústica para la totalidad del territorio.



En los mapas estratégicos de infraestructuras (carreteras, ferrocarriles y aeropuertos), se incluye además un mapa específico denominado Mapa de Zona de Afección, que contiene datos sobre superficies, viviendas y población afectada por distintos niveles de Lden.

La Zona de Afección de la carretera A-8058 así como la población afectada se muestra en la figura siguiente.

Como se deduce de la figura prácticamente todo el casco urbano situado en la vega está expuesto a niveles de ruido superiores a 55 dB(A). De la tabla, aunque se refiere a todo el tramo estudiado, también se deduce una elevada población afectada que supera, en el año 2012, los 20000 habitantes, y unos 2000 habitantes con valores superiores a 75 db(A).

Código Seguro de Verificación	IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Fecha	18/11/2025 19:40:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSALDH3XT6X6K2FQ4CICF6A	Página	211/211

