

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE
 C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO



Ayuntamiento
de Gelves
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

 **buró4**

Buró 4
Arquitectos, S.L.P
Equipo redactor

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	1/17





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	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	2/17



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
por28613680R 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
porFERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL
SEVILLA JORGE -
31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo:
Ubicaci· n:
Fecha:2025-11-18
19:21+01:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	3/17



EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO** 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	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	4/17



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	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	5/17



ÍNDICE

C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO	7
C.1. ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO DE GELVES	8
C.2. RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS	16



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	6/17



C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

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	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	7/17



C.1. ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO DE GELVES

El análisis DAFO constituye una herramienta estratégica fundamental para el diagnóstico territorial del municipio de Gelves, permitiendo identificar los principales factores internos y externos que condicionan su desarrollo urbanístico. A través de este enfoque se examinan, de manera sistemática, las fortalezas y debilidades intrínsecas al sistema urbano local, así como las oportunidades y amenazas derivadas del entorno metropolitano y de las dinámicas territoriales supramunicipales.

Este análisis se integra en el proceso de reflexión del planeamiento urbanístico, proporcionando una base sólida para la formulación de criterios, estrategias y propuestas de ordenación. Su objetivo es establecer un marco comprensivo de las capacidades y limitaciones del municipio, atendiendo a aspectos clave como la morfología urbana, la movilidad, los valores ambientales y paisajísticos, la estructura socioeconómica, la accesibilidad y los equipamientos, entre otros elementos esenciales para la sostenibilidad del modelo territorial.

La identificación de estos vectores de análisis contribuye, en definitiva, a orientar la toma de decisiones en el futuro documento de planeamiento, permitiendo una intervención más eficiente, equilibrada y adaptada a las singularidades del municipio de Gelves dentro del área metropolitana de Sevilla.

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 8

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	8/17



FORTALEZAS

Ubicación metropolitana estratégica: Gelves forma parte del área metropolitana de Sevilla, lo que le confiere acceso cercano a la capital y a municipios prósperos del Aljarafe. Su posición sobre la autovía A-8058 facilita la comunicación con Sevilla y otras localidades, ofreciendo oportunidades de conectividad y desarrollo

Esta localización privilegiada permite a Gelves beneficiarse de las sinergias económicas y de servicios de la región, a la vez que mantiene un entorno más tranquilo que el de la gran ciudad.

Entorno natural y paisaje de valor: El municipio cuenta con importantes activos medioambientales, como la Cornisa del Aljarafe y la ribera del río Guadalquivir a su paso por Gelves. Estos elementos conforman un patrimonio natural destacado que realza el paisaje local

La cornisa ofrece vistas panorámicas y espacios verdes, mientras que el frente fluvial incluye el Puerto Deportivo de Gelves y zonas de vega. La presencia de estos entornos naturales brinda oportunidades de ocio al aire libre, turismo fluvial y disfrute paisajístico, a la par que constituye una fortaleza ecológica y cultural que se busca conservar y potenciar

Calidad de vida y perfil socioeconómico alto: Gelves presenta indicadores socioeconómicos favorables. El nivel de renta medio por hogar (en torno a 33.148 € anuales) y por persona (casi 11.900 €) sitúa al municipio en una posición acomodada dentro de la provincia

Este nivel de vida alto-aceptable, comparado con localidades vecinas y la propia capital, se traduce en una población con acceso a buenos servicios y capacidad de consumo local. La combinación de entorno residencial tranquilo, tamaño manejable (aprox. 10.500 habitantes) y cercanía a Sevilla hacen de Gelves un lugar atractivo para vivir, reforzando la cohesión social y la identidad local.

Diversidad residencial y patrimonio urbano: El tejido urbano de Gelves combina un casco histórico con identidad (entorno de la antigua iglesia y plazas centrales) y áreas residenciales de diversas tipologías. Existe una gran diversidad de viviendas, predominando la unifamiliar (adossada, pareada y aislada) junto con algunas promociones plurifamiliares, lo cual permite albergar distintos perfiles de población. Esta mezcla aporta vitalidad y carácter propio al municipio. Asimismo, Gelves cuenta con elementos de patrimonio cultural destacados, como la Hacienda de Torrequemada (antigua hacienda olivarera de valor histórico) y vestigios del antiguo tranvía, que forman parte de la identidad local. La preservación y puesta en valor de este patrimonio arquitectónico y arqueológico se reconoce como un activo importante para el municipio

Infraestructuras y equipamientos existentes: A pesar de su tamaño, Gelves dispone de ciertas infraestructuras que constituyen fortalezas. Destaca el Puerto Deportivo de Gelves, un puerto fluvial deportivo integrado en la red de puertos andaluces, con capacidad para unas 400 embarcaciones

Esta instalación única en el área metropolitana es un recurso con gran potencial recreativo y turístico. El municipio también cuenta con equipamientos básicos (educativos, deportivos, sanitarios) consolidados en el suelo urbano, y con suelos ya reservados en planeamiento para la expansión de dotaciones según crezca la población. Todo ello sienta una base sólida sobre la cual el nuevo plan puede apoyarse para mejorar y equilibrar la dotación de servicios en todo el término municipal.

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 9

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	9/17



DEBILIDADES**Dependencia funcional de Sevilla y municipios colindantes:**

Gelves muestra una excesiva subordinación económica y de servicios respecto a Sevilla capital y a las localidades vecinas de Mairena del Aljarafe y San Juan de Aznalfarache. Gran parte de la población se desplaza diariamente fuera del municipio por trabajo, estudio o abastecimiento, generando fuertes demandas de movilidad. La conurbación física con San Juan y Mairena no se traduce en integración plena, sino en que zonas como la urbanización Simón Verde estén más vinculadas territorial y funcionalmente a Mairena que a Gelves. Esta dependencia implica que Gelves por sí solo tiene limitada oferta de empleo y servicios de rango superior, lo que debilita su autonomía funcional dentro del área metropolitana.

Déficit de conectividad interna (A-8058 como barrera):

La carretera A-8058 (autovía de Coria) que atraviesa Gelves de norte a sur actúa como una barrera que fragmenta el núcleo urbano y dificulta la movilidad transversal. Las zonas situadas a un lado y otro de esta vía se encuentran segregadas, con escasa permeabilidad para peatones y tráfico local. Esta fractura urbana afecta especialmente la conexión entre el casco antiguo (al pie de la cornisa) y los nuevos desarrollos al otro lado de la autovía. Además, la propia A-8058 genera impactos negativos de contaminación acústica y visual, y soporta un tráfico de paso intenso que tensiona la circulación interna. La insuficiente trama de vías secundarias y pasarelas que atraviesen o bordeen la autovía agrava este déficit de conectividad interna.

Dificultades de accesibilidad peatonal y ciclista:

Gelves presenta importantes carencias en movilidad sostenible, con desconexiones peatonales y ciclistas tanto dentro del casco urbano como hacia sus entornos cercanos. En el interior del pueblo existen calles cuyo recorrido peatonal no es accesible ni continuo, presentando barreras arquitectónicas significativas. La discontinuidad de aceras y la escasez de itinerarios adaptados dificultan los desplazamientos a pie, especialmente en el centro histórico, donde la topografía pronunciada y la estrechez de algunas vías añaden obstáculos. Igualmente, la falta de una red ciclista urbana es patente – no hay carriles bici conectando las diferentes zonas – lo que se traduce en un uso muy reducido de la bicicleta como medio de transporte habitual. Por otro lado, la conexión peatonal entre el casco bajo y la zona alta de la cornisa (Simón Verde) es deficiente; actualmente la separación entre ambas partes del municipio es muy acusada y resulta difícil acceder caminando o en bicicleta debido a la falta de itinerarios adecuados en la ladera. En suma, esta situación de accesibilidad limitada desalienta la movilidad no motorizada y refuerza la dependencia del vehículo privado para trayectos incluso cortos.

Trama urbana fragmentada y zonas degradadas en bordes urbanos:

El crecimiento urbanístico histórico de Gelves ha dado lugar a una morfología disgregada, con sectores residenciales aislados del casco principal y áreas intersticiales poco integradas. Por ejemplo, la zona norte de El Pandero se desarrolló de forma relativamente autónoma y permanece desconectada del resto del casco, evidenciando la falta de continuidad urbana entre los distintos barrios. De igual modo, las urbanizaciones en la cornisa (Simón Verde, Loma Verde, Coto Verde) surgieron sin planeamiento coordinado, orientándose más hacia Mairena, lo que generó crecimiento desordenado y una ruptura con el tejido tradicional de Gelves. Como resultado de estas fragmentaciones, existen espacios residuales y degradados en algunos bordes: traseras del casco histórico que dan hacia la cornisa o la vega, antiguas parcelas no edificadas o restos de construcciones abandonadas, etc. Estas áreas presentan problemas de integración paisajística y, en ciertos casos, albergan edificación envejecida o en mal estado. La falta de renovación urbana en dichos enclaves constituye una debilidad, ya que afea la imagen urbana y desaprovecha suelo ubicado en posiciones estratégicas dentro del municipio.

Déficit de vivienda protegida, equipamientos en ciertas zonas y problemas de movilidad cotidiana:

El análisis diagnóstico revela una oferta insuficiente de vivienda de protección oficial en Gelves, lo que dificulta el acceso a vivienda asequible para sectores de población como los jóvenes o las familias de menores ingresos. Hasta la fecha, el planeamiento anterior no obligaba a reservas significativas de suelo para vivienda protegida, traduciéndose en un parque de vivienda orientado sobre todo al mercado libre. Por otro lado, se detecta una carencia de equipamientos públicos de proximidad en algunas zonas de expansión, especialmente en los nuevos barrios al norte y sur del casco, lo que genera desequilibrios en la dotación de servicios. La distribución de equipamientos tiende a concentrarse en el núcleo tradicional, dejando áreas residenciales periféricas con menor acceso inmediato a dotaciones educativas, culturales o deportivas, a pesar de haberse previsto suelos para ello. Finalmente, la movilidad cotidiana se ve entorpecida por un transporte público insuficiente: Gelves carece de conexión directa a la red de metro y depende de líneas de

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 10

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	10/17



autobús de cobertura limitada. Las conexiones interurbanas de transporte público con Sevilla y municipios vecinos son mejorables, y el servicio de autobús urbano interno es escaso, con pocas paradas y frecuencias bajas. Esta situación obliga a muchos desplazamientos obligados en vehículo privado, incrementando los costes y empeorando la sostenibilidad de la movilidad diaria.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	11/17



AMENAZAS**Riesgos de inundación y restricciones por normativa sectorial:**

Más de la mitad del término municipal de Gelves se sitúa en zonas inundables de la llanura del Guadalquivir, en concreto en área de flujo preferente del río. Esta elevada susceptibilidad a inundaciones (el municipio ha sido identificado como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación) impone fuertes limitaciones al desarrollo urbanístico y exige medidas especiales de prevención y protección. Cualquier crecimiento o actuación en las áreas bajas debe supeditarse a la normativa de aguas, lo que complica la disponibilidad de suelo seguro. Asimismo, la presencia del río y la ribera implica servidumbres del Dominio Público Hidráulico y Marítimo-Terrestre, bajo la tutela de confederaciones hidrográficas y la Demarcación de Costas, cuya legislación restringe usos en franjas de protección cercanas al cauce. A ello se suman otras normativas sectoriales aplicables en Gelves: la existencia de vías pecuarias atravesando el término (p.ej. la Cañada de San Juan, coincidente en parte con la A-8058) conlleva limitaciones legales en esos tramos, y la proximidad de infraestructuras viarias mayores (autovías, futuras rondas) impone zonas de afección donde el planeamiento municipal tiene menos margen. En conjunto, este entramado de condicionantes supone una amenaza para Gelves, ya que restringe considerablemente el suelo aprovechable y obliga a una compleja coordinación administrativa en el desarrollo urbano.

Degradación ambiental de espacios protegidos por desuso o falta de gestión:

Algunos de los espacios con mayor valor ambiental y paisajístico en Gelves podrían sufrir deterioro si no se integran en la dinámica urbana mediante usos adecuados o planes de manejo. La cornisa del Aljarafe, por ejemplo, cuenta con sectores calificados como parque periurbano o espacios libres en el planeamiento, pero que en la práctica pueden estar infrautilizados o con difícil acceso, lo que favorece su abandono y la aparición de vertidos incontrolados. De igual modo, la ribera del Guadalquivir y las vegas fluviales – protegidas en parte por la normativa de dominio público – corren el riesgo de degradarse si no se aprovechan para actividades recreativas, senderos verdes u otras funciones que permitan su vigilancia y mantenimiento. La falta de uso activo y vigilancia en estos espacios abiertos puede traducirse en pérdida de biodiversidad, acumulación de residuos o ocupaciones ilegales. La amenaza consiste en que un patrimonio natural valioso termine infrautilizado y deteriorado, privando al municipio de sus beneficios ambientales. Es imprescindible, tal como señala el diagnóstico, adoptar medidas de conservación y puesta en valor de estos entornos para evitar su degradación.

Impacto de nuevas infraestructuras de transporte (SE-40 y otras):

La construcción de grandes infraestructuras previstas en el entorno de Gelves plantea también amenazas. En particular, el trazado del cuarto cinturón SE-40 atravesará una parte del término municipal (zona oriental del enclave de Torrequemada) con impactos territoriales significativos. Esta autovía metropolitana podría generar barreras físicas adicionales, ruido e impactos visuales en áreas hasta ahora rurales, afectando a suelos de alto valor cultural y ambiental (olivares históricos de la Hacienda de Torrequemada). Asimismo, se proyecta un viario de enlace entre la A-8058 y la A-49 al sur de Gelves, atravesando la vega para conectar ambas autovías. Dicha infraestructura, si se ejecuta, implicará la ocupación de suelos agrarios y probablemente aumentará la presión urbanística en la zona baja, con posibles efectos adversos sobre el paisaje y los usos tradicionales. Por otro lado, la propia autovía A-8058 seguirá siendo una fuente de impactos mientras mantenga tráfico elevado: de no materializarse soluciones (desvíos, desdobles o soterramiento), el ruido y la contaminación que genera pueden intensificarse con el crecimiento metropolitano. La amenaza general radica en que Gelves sufra los perjuicios de infraestructuras supra-municipales (fragmentación del territorio, deterioro ambiental, servidumbres estrictas) sin obtener suficientes beneficios directos de las mismas.

Falta de integración y aprovechamiento de activos como el puerto deportivo y la Hacienda Torrequemada:

Gelves dispone de recursos singulares cuyo potencial no está plenamente explotado e cuya desarticulación del tejido urbano supone una amenaza de degradación. El Puerto Deportivo de Gelves, aunque es una instalación de relevancia regional, permanece relativamente aislado del casco urbano, con pobre integración urbana y escasa conectividad peatonal directa. Esto limita su contribución a la economía local y a la vida del municipio, reduciéndolo a un enclave especializado. Si no se desarrollan mejores accesos, usos complementarios (comercio, hostelería) o iniciativas turísticas, el puerto continuará infrautilizado respecto a lo que podría aportar, e incluso puede enfrentar falta de mantenimiento adecuado al no estar intensamente usado. Por otra parte, la Hacienda de Torrequemada (junto con su entorno de 167 ha de olivar) constituye un patrimonio cultural de gran interés que, sin embargo, se encuentra periférico y desconectado del núcleo urbano principal. La ausencia de una puesta en valor activa de esta hacienda – por ejemplo, como

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 12

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	12/17



equipamiento cultural, educativo o turístico rural – conlleva el riesgo de que su estado se deteriore con el tiempo. Además, la nueva infraestructura (SE-40) atravesará sus inmediaciones, lo que puede agravar la falta de integración de este enclave histórico. La amenaza es doble: perder la oportunidad de aprovechar estos recursos únicos y, peor aún, que su degradación ambiental o patrimonial termine restando valor al municipio en lugar de sumarlo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	13/17



OPORTUNIDADES**Desarrollo de nuevos sectores urbanizables con vivienda asequible:**

Gelves aún dispone de varios ámbitos de suelo urbanizable no desarrollado que representan una oportunidad para orientar el crecimiento futuro de forma ordenada. En concreto, permanecen al menos cuatro sectores planificados pendientes de ejecución, los cuales podrían destinarse a nuevos proyectos residenciales incluyendo vivienda de protección pública o usos mixtos. La activación de estos sectores bajo el nuevo Plan General permitiría atender la demanda de vivienda local – especialmente para jóvenes y población con menos recursos – subsanando el déficit de vivienda protegida identificado. Al mismo tiempo, ofrece la posibilidad de equilibrar la estructura urbana, creando conexiones viales y peatonales que cosan las distintas partes del municipio. Con un diseño adecuado, estos desarrollos pueden integrar equipamientos y espacios verdes, mejorando la cohesión territorial. La planificación cuidadosa de estas bolsas de suelo es una oportunidad para corregir desequilibrios del pasado y satisfacer necesidades habitacionales presentes y futuras.

Mejora de la conectividad metropolitana y movilidad sostenible:

La posición de Gelves dentro del área metropolitana y las inversiones previstas en infraestructuras ofrecen oportunidades importantes de mejorar la accesibilidad del municipio. La construcción de la SE-40 y enlaces asociados, bien gestionada, podría facilitar conexiones más ágiles con otras localidades del Aljarafe y descongestionar la A-8058 del tráfico de paso, permitiendo transformar la travesía urbana en una vía más amable. Asimismo, la cercanía de Gelves a las estaciones de la Línea 1 del Metro (en San Juan Bajo y Cavaleri, Mairena) es una oportunidad para implantar sistemas de transporte complementarios (lanzaderas de autobús, carriles bici interurbanos, etc.) que vinculen el municipio con la red metropolitana de transporte. A nivel interno, existe la oportunidad de desarrollar una red de movilidad activa (sendas peatonales, ciclovías) aprovechando los corredores verdes naturales – la ribera y la cornisa – lo que incrementaría la calidad de vida y la sostenibilidad. En resumen, Gelves puede capitalizar su ubicación estratégica y las nuevas infraestructuras regionales para integrarse mejor en el sistema metropolitano, reduciendo su aislamiento en materia de transporte.

Valoración del puerto fluvial y el frente ribereño:

El Puerto Deportivo de Gelves y su entorno en la ribera del Guadalquivir constituyen una clara oportunidad de desarrollo turístico y recreativo. Integrar más el puerto con el municipio – mediante accesos peatonales directos, señalética, y promoción de actividades náuticas o eventos – podría atraer visitantes y dinamizar la economía local. Existe margen para crear en torno al puerto una oferta de ocio y restauración que aproveche el atractivo del río. Asimismo, la propia ribera y las islas fluviales cercanas (como la Isla del Betón) pueden incorporarse a itinerarios ambientales, deportes al aire libre o incluso a la ampliación del puerto de Sevilla hacia el sur, siempre que se haga de forma sostenible. La colaboración con la Autoridad Portuaria y la Junta de Andalucía en este ámbito podría brindar inversiones y proyectos beneficiosos para Gelves. En definitiva, reactivar el frente fluvial como espacio de encuentro, ocio y turismo náutico es una oportunidad única que diversificaría la oferta local más allá del carácter residencial del municipio.

Rehabilitación del patrimonio cultural y natural (Hacienda Torquemada y cornisa):

La Hacienda de San Ignacio de Torquemada y los extensos olivares históricos asociados representan una oportunidad de poner en valor el patrimonio cultural rural de Gelves. Su recuperación para algún uso público o colaborativo (por ejemplo, como museo agrario, centro de interpretación, complejo de turismo rural o equipamiento educativo) permitiría rescatar este monumento del olvido y conectarlo con la ciudadanía. Dado que esta finca es parte indisoluble de la historia local, su rehabilitación con apoyo institucional podría convertirse en proyecto emblemático, atrayendo financiación externa y expertos en conservación. Paralelamente, los espacios naturales como la cornisa del Aljarafe y las vegas del Guadalquivir ofrecen la oportunidad de desarrollar infraestructuras verdes y azules integradas en la planificación urbana. Proyectos de parques, senderos ecológicos y miradores en la cornisa, así como la restauración ambiental de la ribera, contribuirían a mejorar la resiliencia climática y la oferta de espacios de esparcimiento. Estas actuaciones, además de proteger el medio ambiente, reforzarían la identidad de Gelves como "ciudad panorámica y fluvial", singular dentro del área metropolitana.

Atracción de población joven gracias a la competitividad residencial:

Aunque los precios de la vivienda en Gelves se han elevado, el municipio sigue siendo una opción más accesible en el mercado inmobiliario en comparación con algunas localidades vecinas de mayor nivel económico (Mairena, Palomares). Esta relativa competitividad, unida a la calidad de vida local, supone una oportunidad para atraer y fijar población joven y activa. Muchos jóvenes de la comarca podrían optar por

**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 14

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	14/17



residir en Gelves si encuentran oferta de vivienda asequible de buena calidad, tanto en compra como en alquiler. Este relevo generacional ayudaría a sostener los colegios, rejuvenecer la pirámide poblacional y aportar emprendedores al tejido productivo local. El nuevo planeamiento, promoviendo vivienda protegida y alquiler, puede aprovechar esta coyuntura para convertir a Gelves en un destino residencial atractivo dentro del mercado metropolitano, evitando la fuga de talento y revitalizando la demanda de comercio y servicios locales.

Cooperación supramunicipal y proyectos metropolitanos: Por último, la propia integración de Gelves en la corona metropolitana de Sevilla brinda oportunidades de cooperación con municipios vecinos. La coordinación en materias de transporte, redes de carriles bici, turismo (ruta del Guadalquivir), o compartición de equipamientos de ámbito supralocal (p.ej. un parque comarcal en la cornisa o instalaciones deportivas intermunicipales) puede aportar sinergias beneficiosas. Iniciativas como planes de movilidad conjuntos con San Juan/Mairena, o la participación en la Agenda Urbana metropolitana, podrían canalizar financiación europea y autonómica hacia proyectos en Gelves. Aprovechar estas redes de colaboración permitiría a Gelves acceder a recursos técnicos y económicos mayores de los que tendría individualmente, convirtiendo su pequeño tamaño en parte de una fortaleza colectiva a escala regional.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	15/17



C.2. RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS

Aunque la Memoria de Información ha abordado con detalle la problemática existente en el municipio, se considera oportuno, en esta fase del trabajo, sistematizar y sintetizar dicha problemática de forma estructurada. Esta relación tiene como objetivo establecer una base argumentada que permita orientar y fundamentar las distintas alternativas de ordenación que se propongan a continuación, de manera que estas den una respuesta coherente, eficaz y adaptada a las necesidades detectadas.

En este sentido, se procederá a identificar y categorizar las principales disfuncionalidades, carencias o conflictos urbanísticos en ámbitos como el sistema de asentamientos, la movilidad, el medio ambiente, el espacio público, la dotación de equipamientos, la estructura productiva o el acceso a la vivienda, entre otros. A partir de este esquema, se podrán definir con mayor precisión los objetivos de ordenación y las estrategias territoriales que orienten las propuestas de planeamiento.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- La carretera A-8058 que atraviesa el término de Gelves ocasiona importantes problemas de fragmentación y segregación entre las zonas urbanas del núcleo situadas a un lado y al otro de la carretera, así como contaminación acústica, visual y excesivo tráfico.
- Mala conexión entre el casco tradicional y las urbanizaciones en la parte alta de la Cornisa. Separación entre ambas partes del pueblo.
- Insuficiente sección del viario actual, no sólo en el casco, sino también en las urbanizaciones más recientes.
- Construcción de la SE-40, que atraviesa la zona este de la Hacienda Torrequemada.
- Construcción de un arco de conexión entre la A-49 y A-8058, justo al sur del Puerto Deportivo de Gelves y atravesando La Vega.
- Falta de sección suficiente y de condiciones óptimas de la SE-657, vía que une Gelves con Palomares del Río.
- Necesidad de finalizar la ejecución de diferentes viales de servicio, en paralelo a la autovía de Coria.
- Mala conexión viaria, tanto motorizada como peatonal, entre la Cornisa del Aljarafe y el casco urbano histórico, así como con el parque de los Manantiales.
- Reducida zona de reserva para peatones y vegetación, en determinados viarios urbanos.
- Existencia de calles en las que el trazado peatonal no es accesible ni continuo, presentando importantes barreras arquitectónicas.
- Discontinuidad y falta de red ciclista en el entorno urbano. Escaso uso de la bicicleta.
- Problemas de aparcamiento, principalmente en la zona central del casco urbano, zona muy colmatada.
- Mala conexión interurbana de transporte público, así como escaso servicio de autobús urbano en el interior del núcleo. Escasas paradas de autobús.
- Falta de Pantallas acústicas que atenúen la incidencia del ruido provocado por la A-8058

VIVIENDA

- Oferta de vivienda escasa y precios elevados.
- Oferta insuficiente de vivienda protegida.
- Existencia de varios bloques de viviendas con obras paralizadas y abandonadas.
- Unidades de ejecución del planeamiento vigente, aún sin ejecutar.
- Deficiencias vinculadas a la eficiencia energética y la accesibilidad, en las viviendas del Casco Histórico
- Carencia de Plan de Vivienda Municipal

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**PGOM DE GELVES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 16

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	16/17



C.2. . RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS

- Distribución desigual de las dotaciones, equipamientos y espacios libres. Mientras que la zona central del casco urbano cuenta con una amplia dotación, los barrios más recientes y periféricos carecen de los equipamientos mínimos necesarios.
- Determinadas carencias en equipamientos culturales y sanitarios.(actualmente en desarrollo una innovación sobre el centro de salud)
- Parcela de geriátrico pendiente de resolver
- Necesidad de ampliación del actual Cementerio.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- Pendiente de finalización de infraestructuras en general.
- Pendiente de resolver cuestión de localización de subestación para dar cobertura a las necesidades eléctricas de los ámbitos a desarrollar.
- Emasesa necesita la ejecución de nuevo ramal
- Soterramiento de líneas eléctricas aéreas

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Falta de servicios y de actividades económicas en los barrios más nuevos y más alejados del casco histórico.
- Polígonos industriales y actividades económicas de media escala muy desconectados de la trama del pueblo, gozando de difícil acceso, problemas de inseguridad y mala conexión mediante el transporte público.
- Necesidad de dotar de comunicación de transporte público - parada bus- en la zona del CITEC

PATRIMONIO

- La Cornisa del Aljarafe y el Río Guadalquivir carecen de buena conexión, por lo que su aprovechamiento, uso y disfrute se ven altamente mermados.

TURISMO

- Uno de los grandes atractivos de Gelves es la gran cantidad de parques tematizados que posee. Sin embargo, éstos no se potencian debidamente. Su mantenimiento es costoso y complicado.
- De igual manera, otro de los grandes atractivos, el río Guadalquivir, no se potencian ni desarrolla debidamente. Está falto de actividad y puesta en carga.

LEGISLACIONES SECTORIALES

- Superposición, en el término municipal, de diferentes normativas sectoriales que limitan su capacidad de desarrollo y crecimiento y que incluyen directrices exhaustivas.
- Costas: Existen discrepancias entre el planeamiento vigente y la línea de servidumbre de protección del DPMT.
- Confederación Hidrológica del Guadalquivir: Mucho terreno del término municipal se ve afectado por la Zona de Flujo Preferente y por zona T-500.
- Necesidad de adaptar la normativa municipal a la nueva normativa sectorial. Especial incidencia en la inundabilidad
- Falta de seguridad jurídica por la indeterminación de órgano competente en materia de inundabilidad. Costa / Confederación Hidrográfica.
- Servidumbre aeronáutica: Por la proximidad con Tablada.
- Problemática de acceso a terrenos privados de la Isla del Betón a través de la infraestructura portuaria.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Fecha	18/11/2025 19:40:43
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/IV7QSAL2LP4MZGRC4JYEGUH7A4	Página	17/17

