

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

FASE III  
**DOCUMENTO DE AVANCE**  
D. MEMORIA DE ORDENACIÓN



Ayuntamiento de Gelves  
Promotor

Diputación Provincial de Sevilla  
Organismo financiador



Buró 4  
Arquitectos, S.L.P  
Equipo redactor

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	1/148





**PGOM  
GELVES**  
PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL



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	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	2/148



# 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

GÌFHÌ Ì €UÁ  
 ÜØ ÒP ÄÖÖÁ  
 ŠUÜÁ  
 ÜØ ÒVUÜÁ  
 ÔVÒXØÜÁÜ  
 ÓFÍÌ Ì Ì Ğ D

Øä{ ää[ Ää ää( ^) ¢Á  
 ][:Ġ Ġ FHÌ Ì €ÜÁØ ÒP ÄÖÖÁ  
 ŠUÜÁÜØ ÒVUÜÁÜØVÒXØÜÁÜ  
 ÜFÍÌ Ì Ğ D  
 ÖP KŠ M Ġ Ġ FHÌ Ì €ÜÁØ ÒP  
 ÖÖŠUÜÁÜØ ÒVUÜÁÜØVÒXØÜÁ  
 ÜHÜFÍÌ Ì Ğ DÄ) MÜØ ÒP Ä  
 ÖÖŠUÜÁÜØ ÒVUÜÁÜØVÜÁ  
 [ MÖVÜÁ ÜØÜVÖVÜÜÁ  
 ÜŠÜ  
 T [ ¢[ Ĥ [ ^ Á] ä ¢ ! Ä ^ Á ¢ ¢ Á  
 ä [ & { ^) ¢  
 Wä ä ä ä) K  
 Ø & ¢ ä Ğ Ġ Ē Ē Ē Ē Á  
 FJĠ Ğ Ē Ē Ē Ē

ØÖÜÜÖŠ  
 ÜØXŠŠÖ  
 RUÜÖÖÄ  
 HFÌ JJI H  
 FOE

Øä{ ää[ Ää ää( ^) ¢  
 ][:ØÜÜÖŠÁ  
 ÜØXŠŠÖRUÜÖÖÄ  
 HFÌ JJI HFÖ  
 ÖP KŠ M ÖÜÜÖŠÁ  
 ÜØXŠŠÖRUÜÖÖÄ  
 HFÌ JJI HFÖ  
 \*} MRJÜÖÖŠMÖÜ  
 T [ ¢[ K  
 Wä ä ä ä) K  
 Ø & ¢ ä Ğ Ġ Ē Ē Ē Ē Á  
 FJĠ Ğ Ē Ē Ē Ē

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	3/148



## EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- D. MEMORIA DE ORDENACIÓN** 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 Jimenez Guerrero, Arquitecto  
 Isabel González Lagos, Arquitecta  
 Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto  
 Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto  
 Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta  
 Olga Muñoz López, Arquitecta  
 Sara Berrocal Ríos, Arquitecta  
 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*



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	4/148





**REFERENTES MUNICIPALES**

**POLÍTICOS**

D<sup>a</sup> Isabel Herrera Segura  
Alcaldesa-presidenta, Urbanismo y Medioambiente.

D<sup>a</sup> Sandra Domínguez Carretero  
Delegada Obras y servicios. Delegada Hacienda.

D<sup>a</sup> María Dolores Gómez Ávalos  
Delegada Participación Ciudadana.

D<sup>a</sup> María Dolores González González  
Delegada Igualdad.

-----

**TÉCNICOS**

D<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> María Dolores García Mediavilla  
Arquitecta Técnica Municipal

D. Manuel Ramos Lara  
Delineante

D<sup>a</sup> Lucía Rivera García  
Secretaria General

D<sup>a</sup> Ana María Prieto García  
Técnica Igualdad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	5/148



## ÍNDICE

<b>D. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>D.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>9</b>
D.1.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS .....	10
D.1.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	11
D.1.3. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	51
<b>D.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....</b>	<b>56</b>
D.2.1. ANTECEDENTES. MODELO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SEVILLA.....	56
D.2.2. EL MODELO TERRITORIAL DE GELVES.....	58
D.2.3. POI Y POU, MECANISMO DE CONURBACIÓN .....	62
<b>D.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN .....</b>	<b>63</b>
D.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA LISTA .....	64
D.3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PGOM DE GELVES .....	66
D.3.3. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES .....	66
<b>D.4. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIOS COLINDANTES.....</b>	<b>68</b>
D.4.1. CONTEXTO TERRITORIAL.....	68
D.4.2. COORDINACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PGOM DE GELVES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y EL PUERTO DE SEVILLA.....	70
<b>D.5. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.....</b>	<b>81</b>
D.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	81
D.5.2. SUELO URBANO.....	82
D.5.3. SUELO RUSTICO .....	84
D.5.4. RESUMEN DE SUPERFICIES.....	91
<b>D.6. AVANCE SOBRE EL DIMENSIONAMIENTO DE SUELO.....</b>	<b>92</b>
D.6.1. SUELO PARA USO RESIDENCIAL.....	92
D.6.2. SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS .....	93
<b>D.7. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>95</b>
D.7.1. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES-zonas verdes Y EQUIPAMIENTOS .....	95
D.7.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	98
D.7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS .....	101
D.7.4. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS .....	105
D.7.5. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS .....	106
<b>D.8. ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA Y ACTUACIONES URBANISTICAS. DELIMITACION Y DIRECTRICES. ....</b>	<b>120</b>
D.8.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO .....	120
D.8.2. ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO.....	122
<b>D.9. DIRECTRICES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO.....</b>	<b>124</b>
D.9.1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORA DEL RESILENCIA .....	125
D.9.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA EFICIENCIA ENÉRGICA Y USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS. ....	126



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	6/148



D.9.3. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO PARA DIFERENCIAR GELVES COMO REFERENTE EN CALIDAD DE VIDA. .... 127

D.9.4. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GELVES..... 129

D.9.5. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE GELVES. .... 130

**D.10. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD..... 131**

D.10.1. CONTEXTO LEGISLATIVO ACTUAL ..... 132

D.10.2. CRITERIOS GENERALES ..... 133

D.10.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO ..... 133

D.10.4. SEGURIDAD. CONSEGUIR ENTORNOS MÁS SEGUROS. .... 135

D.10.5. ACCESIBILIDAD ..... 137

D.10.6. DIVERSIDAD..... 139

D.10.7. USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD ..... 139

D.10.8. LA INCORPORACIÓN DEL URBANISMO INCLUSIVO EN L NUEVO MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE GELVES ..... 140

**D.11. PROPUESTAS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE, LA DIVERSIDAD FUNCIONAL, Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, Y LA MEJORA AMBIENTAL..... 142**

**D.12. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN..... 144**

D.12.1. JUSTIFICACIÓN ..... 144

D.12.2. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS ..... 147



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	7/148



## D. MEMORIA DE ORDENACIÓN



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	8/148



### D.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Por la naturaleza del trabajo de esta fase, que es anterior al plan, tanto la concreción (ejemplos) como la resolución espacial es relativamente baja respecto de lo que es un planeamiento ya redactado; por ello, y en las fases siguientes se ajustará el planeamiento a las escalas propias de un PGOM. Hay que entender que cada alternativa no es independiente (es autónoma) si no que está basado en criterios y objetivos que comparten entre sí. Y, siempre, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Este documento de AVANCE PGOM (BORRADOR DE PLAN en términos GICA), acompaña al trámite de EAE estableciendo unas ALTERNATIVAS de Ordenación en el nuevo Modelo territorial-urbano, siendo el comienzo de la revisión del planeamiento urbanístico del municipio, conforme a la Nueva LISTA y su Reglamento, no siendo aún un documento sustantivo desde el punto de vista urbanístico, ni contar por ello con determinaciones específicas, tales como usos detallados, densidades, o edificabilidades. Las cuales le corresponderán al documento siguiente, para APROBACIÓN INICIAL del PGOM, una vez recibido el Documento de Alcance Ambiental, entre otros trámites.

De este modo, en las Alternativas de Ordenación se indican, a modo de proyección del modelo territorial-urbano, los usos globales propuestos en las diferentes áreas y ámbitos el territorio. No estableciendo en dichos suelos, usos detallados y pormenorizados aun en esta fase. Lo cual significa, que aún no queda definido el contenido urbanístico de derechos y cargas sobre las áreas o ámbitos, y, por tanto, no pueden determinarse sus parámetros urbanísticos en este momento

Si bien se apuntan las vocaciones de usos propuestos para los terrenos del municipio, no pueden extrapolarse en relación con el contexto urbanístico vigente aun, cálculos comparativos de los suelos con incremento o descenso de aprovechamientos, o cambios de uso, si bien, es voluntad de la Nueva planificación establecer mecanismo, medidas compensatorias, o estrategias de gestión avanzadas futuras, para aquellos terrenos que claramente manifiesten una propuesta de vocación urbana diferente.

Es fundamental destacar que el Avance establece un modelo y unas directrices para el futuro desarrollo urbano, las cuales deberán ser delimitadas y complementadas mediante otros instrumentos, como el Plan de Ordenación Urbanística (POU). En este sentido, la identificación de elementos dentro de la malla urbana se realiza como una propuesta esquemática de posibles intervenciones del futuro desarrollo urbano de conformidad con el artículo 63 de la ley. De igual manera, los Planes de Ordenación Intermunicipal (POI) que se plantean son meramente indicativos dentro de la estrategia territorial propuesta, debiendo desarrollarse mediante el correspondiente POI según el art. 64 de la LISTA.

Este enfoque permite una mayor flexibilidad en la planificación y adaptación de las áreas urbanas, garantizando que las decisiones sobre el suelo urbano puedan ser ajustadas durante etapas posteriores del desarrollo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	9/148



**D.1.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS**

Tradicionalmente, las alternativas de ordenación se han centrado principalmente en el crecimiento de la ciudad, siendo la alternativa 0 la única que suponía el "no crecimiento", o el crecimiento de los sectores ya previstos, pero no desarrollados. En el resto de las alternativas, el elemento principal del discurso suele ser dónde se ubican los nuevos crecimientos y cuánta extensión ocupan.

En el contexto actual, donde el marco estratégico de las agendas urbanas y los criterios generales de la LISTA (donde se pretende una ocupación sostenible del suelo, que promueva la regeneración de la ciudad existente frente a los nuevos crecimientos), discutir únicamente diferentes alternativas de actuaciones de nueva urbanización sería, cuanto menos, incompleto.

A ello se le suma un cambio de paradigma tras la promulgación de la LISTA, que concibe los instrumentos de planeamiento como herramientas más flexibles, permitiendo la delimitación de actuaciones de nueva urbanización (ANU) desde el propio planeamiento o a posteriori (siguiendo sus directrices).

Además, cabe recordar que la propuesta que finalmente se desarrolle en el PGOM establecerá normas y directrices para múltiples aspectos (y no solo para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización) por lo que en las alternativas del avance del PGOM de Gelves se ha incluido la valoración de grandes aspectos que se consideran relevantes para la ciudadanía. Estos aspectos se engloban en cuatro grandes grupos:

- **01 Modelo de ocupación territorial, y Usos del suelo**
- **02 Sistemas Generales de dotaciones**
- **03 Articulación Territorial y Movilidad**
- **04 Sostenibilidad Ambiental**

En los cuales se describirán aspectos que se consideran relevantes para el municipio y la ciudadanía que ayudan a valorar su eficacia y determinación como son la Interconexión territorial. Fragmentación urbana. Movilidad alternativa sostenible, los Sistemas generales. Supramunicipales y municipales, Vivienda y actividades económicas y la Sensibilidad ambiental. Patrimonio y Recursos ambientales y paisajísticos

Se proponen 3 alternativas de ordenación en las que (a excepción de la alternativa 0, que supone mantener las condiciones urbanísticas actuales en contexto LISTA) se ha tratado de dar diferentes respuestas a la problemática detectada en la Memoria de Diagnóstico, permaneciendo dentro del marco estratégico propio del PGOM para alcanzar el modelo de ciudad que se pretende (y, por tanto, dando cumplimiento a los objetivos y líneas estratégicas de las diferentes agendas urbanas). El análisis de los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuesta forma parte del Documento Inicial Estratégico (DIE). ALTERNATIVAS PROPUESTAS

En la LISTA, se establece en el artículo 77 que, en el documento de Avance del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se describirá y justificará:

"(...) 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".

En paralelo, en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA) se incluye la valoración de los potenciales impactos ambientales de estas alternativas como uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica (artículo 38), trámite al que deben someterse obligatoriamente los Planes Generales de Ordenación Municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	10/148



**D.1.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

A continuación, se presentan las tres alternativas de ordenación que se proponen para el término municipal de Gelves

- **ALTERNATIVA 0.**  
**LA CONTINUIDAD DEL MODELO ACTUAL DE ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.**
- **ALTERNATIVA 1.**  
**LA MEJORA DEL MODELO, CON REDUCCIÓN DE BARRERAS, Y MEJORA DE LA INTEGRACIÓN URBANA CON LOS ELEMENTOS TERRITORIALES SINGULARES: CORNISA Y RIBERA DEL GUADALQUIVIR.**
- **ALTERNATIVA 2.**  
**LA OPTIMIZACIÓN DEL MODELO, CON INTEGRACIÓN CIUDAD TERRITORIO Y GENERACIÓN DE NUEVO CENTRO URBANO SOBRE EL ESPACIO DE LA AUTOVÍA A-8058.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	11/148



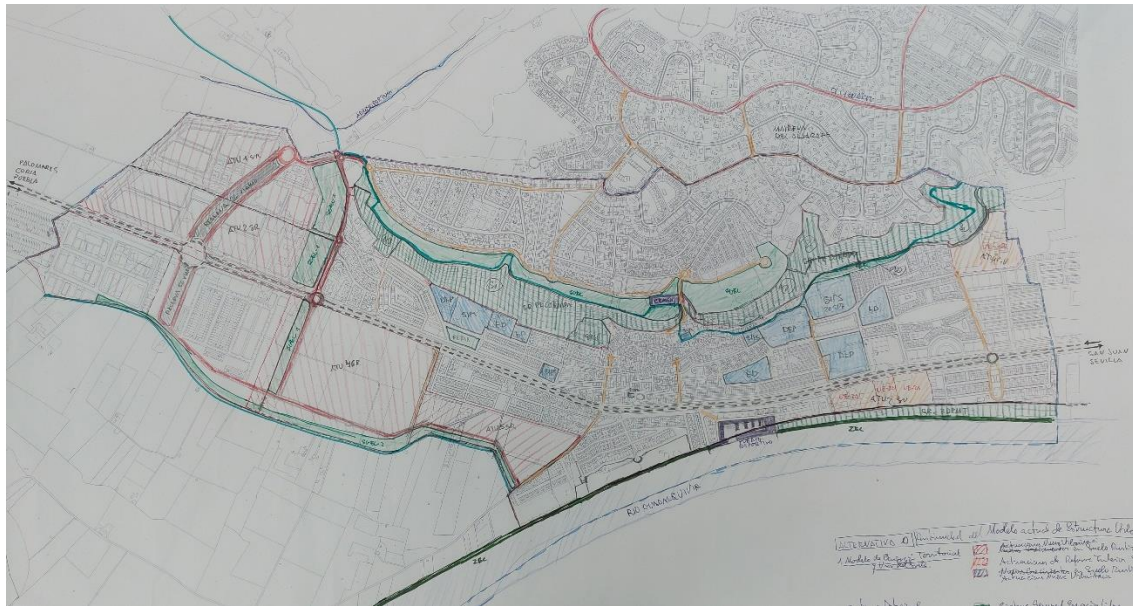


**D.1.2.1. ALTERNATIVA 0**

**LA CONTINUIDAD DEL MODELO ACTUAL DE ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL**

La “Alternativa 0”, es una alternativa exigida por la legislación ambiental, que supone valorar ambientalmente y con el mismo grado de precisión con que el que se deben valorarse otras alternativas, la opción de no revisar la situación urbanística vigente en este caso del término municipal. Se trataría de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener como norma urbanística el Plan General actual adaptado a la LOUA y ajustado todo ello al contexto de la nueva normativa regional, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA.

La regulación urbanística local actual cuenta con un instrumento urbanístico el Plan General de Ordenación urbana que fue aprobado en Diciembre de 2005 y que se adaptó a la LOUA en Octubre de 2008, junto con las diferentes modificaciones sobre el instrumento. También le serian de aplicación las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS).



*Croquis Propuesta Alternativa 0*

Dicha alternativa supondría prolongar en el tiempo la situación actual de no contar con un instrumento actualizado de ordenación urbanística general, además de quedarse sin resolver las problemáticas actuales detectadas en el término municipal.

Esta alternativa plantea la continuidad de la situación urbanística actual tal como está definida en el Plan vigente, sin la implementación de intervenciones destinadas a mitigar la fragmentación existente, que genera el trazado de la Travesía de la Autovía de Coria entre la zona Central del núcleo urbano y las urbanizaciones situadas en la ribera del Guadalquivir, ni la segregación que produce el desnivel de la Cornisa entre el Centro Histórico y la Urbanización de Simón Verde. Bajo esta propuesta, no se desarrollarán acciones que promuevan la conexión efectiva entre las áreas urbanas segregadas, lo que mantendrá la actual desconexión física y funcional.

El Plan vigente no contempla estrategias para reducir la separación generada por la A-8058, por lo que no se facilitará una mayor cohesión urbana ni se mejorará la movilidad interurbana. Como consecuencia, las dinámicas urbanas diferenciadas en las distintas áreas urbanas seguirán prevaleciendo, perpetuando las disparidades en el desarrollo urbano, la distribución de equipamientos y la accesibilidad a servicios.

Se mantiene el modelo y dimensiones de la estructura urbana diseñada por el PGOU, entre la cornisa y el río Guadalquivir, incluyendo los sectores de suelo urbanizable previstos en proceso de transformación, con el límite respecto al suelo rustico en el camino de San Francisco, y se mantiene la capacidad residencial y la oferta de suelo productivo del planeamiento vigente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	12/148



También se mantienen sin cambios la distribución y superficie de las distintas dotaciones del SG de espacios libres y equipamientos, sin corregir alguna de las variaciones producidas en cuanto a usos dotacionales, y no se resuelven algunas de las necesidades actuales en cuanto a infraestructuras y servicios

Tampoco se producirían cambios en la ordenación y asignación de usos de los distintos espacios naturales diferenciadas que componen el resto del territorio municipal con categoría de Suelo Rustico: Torrequemada, Isla del Betón, La Vega agrícola, la Cornisa de Gelves , y la Ribera del Guadalquivir; que mantendrían los mismos usos asignados por el PGOU, y sus correspondientes normativas y niveles de protección..

En términos de impacto, esta alternativa mantendría con carácter general las problemáticas actuales, limitando el potencial de desarrollo integrado del municipio y consolidando las barreras físicas y sociales que dificultan una planificación urbana más equitativa y sostenible, y no generaría propuestas de mejor utilización de los potenciales recursos ambientales del territorio de Gelves.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	13/148



**ALTERNATIVA 0. 1.MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO**

**ESTRUCTURA URBANA Y DISTRIBUCION DE USOS**

Esta Alternativa mantiene la estructura urbana actual basada en el desarrollo urbano del suelo de la Vega a lo largo del eje de la A-8058, entre el pie de la cornisa y el río y que se prologa con los nuevos sectores de suelo urbanizable, para completar este espacio hasta alcanzar el Parque Industrial Guadalquivir. Además se conforma otra estructura urbana en Simón Verde, separada del resto del núcleo por la Cornisa. Se mantienen por tanto la distribución de uso globales en el territorio, así como las densidades y edificabilidades globales, conforme a las determinaciones de la Adaptación.

**ÁREAS DE OPORTUNIDAD DEL TERRITORIO**

La Alternativa 0 parte del planeamiento general vigente, de la adaptación parcial del PGOU a LOUA.

Tal y como se recoge en dicho documento, además del suelo urbano clasificado como Suelo Urbano Consolidado, En esta Alternativa se mantienen y se clasificarían como Suelo Urbano, como Actuaciones de Reforma Interior delimitadas desde el PGOM conservando los parámetros de ordenación del PGOU y su planeamiento de desarrollo aprobado, las dos Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, que completan los escasos vacíos intersticiales existentes entre la cornisa y el río: La UE-1 Hacienda Simón Verde, que completa el desarrollo urbano hasta el término de San Juan, exceptuando la UE-1A, que se ha ejecutado y urbanizado en su mayor parte, quedando solo pendiente de transformación la zona trasera, UE-1B, correspondiente con la finca de la propia Hacienda Simón Verde; y la UE-2 en el frente del Guadalquivir, espacio con usos industriales, de almacenaje o incluso vacíos agrícolas, que queda descontextualizada, dentro del continuo urbano, que esta pendiente de completar su urbanización y desarrollo.

Además el Planeamiento vigente, la Adaptación, incorpora como Suelo Urbano Consolidado, el Polígono industrial Guadalquivir y el antiguo Sector Urbanizable de uso terciario ST-3 CITEC, al sur de la A-8058 como piezas segregadas del núcleo principal y el pequeño sector residencial y terciario ST-6 en la ribera del Guadalquivir, todas ellas ya urbanizadas y que por tanto se incorporan al suelo urbano del nuevo PGOM, sin definición como ATUs..

Y por último el modelo de estructura urbana se completaría en esta Alternativa, manteniendo la ordenación del resto del suelos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado en la Adaptación, (con Planes Parciales e instrumentos de ejecución aprobados), de los sectores SUO-1, SUO-2, SUO-4, y SUO-5, de uso global residencial, que se mantienen como actuaciones ATUs de nueva urbanización, delimitadas desde el PGOM, aunque ajustando a LISTA su clasificación como Suelo Rustico, conservando los parámetros de ordenación detallada de los respectivos Planes Parciales y de sus instrumentos de ejecución, con lo que se completaría el desarrollo de la estructura urbana prevista en el PGOU, sin que existieran otras áreas de oportunidad para el desarrollo urbanístico del territorio. Se mantendría el límite con el Suelo Rustico de la Vega, en el trazado del Cordel de San Francisco. (Considerando el nivel alcanzado de urbanización se podría mantener la clasificación como Suelo Urbano el sector SUO-1).

El mantenimiento de las determinaciones de ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, está condicionado al establecimiento de las medidas de protección contra riesgos de inundación a aplicar en cada Actuación de Transformación conforme a su situación como Zona de Flujo Preferente o como Zona Inundable.

**CAPACIDAD DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES**

El PGOU establecía el cálculo de 3.340 viviendas existentes en el suelo urbano Consolidado, a las que habría que sumar como nuevas viviendas existentes las 210 viv ejecutadas en la UE-1A, 60 viv en el SUT-6. Además en los sectores SUO-1 y SUO-2 se han construido además 90 y 170 viviendas respectivamente, (una parte de su capacidad residencial). En total **el computo de viviendas actual es de 3.870 viviendas** contabilizadas conforme a los datos del planeamiento vigente

La capacidad residencial del planeamiento vigente, que se mantendría en el PGOM en esta Alternativa, con la delimitación como ATUs de los 4 sectores residenciales, más la capacidad de viviendas de la UE-2 sería **de 2.102 viviendas nuevas**, con una capacidad estimada para 5.040 habitantes nuevos (2.102 viv x 2,4 hab/viv = 5.040 hab.).

	Viv. Existentes	Viv. Sin ejecutar	Total viviendas	Vivienda protegida
--	-----------------	-------------------	-----------------	--------------------



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	14/148



Suelo urbano Consolidado	3.340	0	3.340	
UE-1A	210	0	210	
UE-1B	0	209+55	264	
SUO-1	90	491	581	87 (15%)
SUO-2	170	427	597	90 (15%)
SUO-4	0	673	673	101 (15%)
SUO-5	0	247	247	37 (15%)
SUT-6	60	0	60	
TOTAL	3.870	2.102	5.972	315

Considerando los datos de la población censada actual de 10.490 habitantes (2024). La Alternativa 0 , generaría una capacidad de incremento de población del 48% , para alcanzar una cifra próxima a 15.500 habitantes. .

#### RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La Alternativa 0 genera una escasa oferta de suelo para nueva vivienda pública o de protección oficial .En la actualidad es insuficiente por la inexistencia de suelo urbanizado disponible. La única oferta es la reserva de VP(15%), de los planes parciales en vigor de los sectores residenciales no completados en su desarrollo (315 viviendas)

#### NUEVOS CRECIMIENTOS PARA USOS PRODUCTIVOS

La Alternativa 0 no propone el desarrollo de nuevos sectores de suelos productivos distintos a los que define el planeamiento vigente, en el Polígono Guadalquivir y en el sector SUT-3 (CITEC).

No obstante existen suelos vacantes para este tipo de usos industriales o terciarios , en el propio Sector SUT-3, que se incorpora al suelo urbano , y también en distintas parcelas previstas para usos terciarios en el resto de sectores SUO -1, SUO-2, SUO-4 que se mantendrían como ATUs de nueva urbanización en suelo rustico. Además existe también oferta de suelo Terciario y Turístico, en las Actuaciones de las antiguas UE-2A, UE-2B, y UE-1B , pendientes de urbanización, que se mantienen como ATUs de reforma Interior en suelo urbano. Estos suelos vacantes pueden absorber una parte de las posibles demandas de suelo terciario y productivo necesarios para completar el desarrollo urbanístico de Gelves.

#### ORDENACION Y USOS DEL SUELO RUSTICO

El resto de suelos del territorio municipal deben de mantener su carácter y función de suelos rústicos, manteniendo los usos y función previstos y sus niveles de protección.

VEGA DE GELVES: Uso agrícola con valor productivo , ambiental y paisajístico , de carácter inundable , necesario para la laminación de avenidas. Actual Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POT AUS como suelo Inundable y como Espacio Agrario de Interés.)

TORREQUEMADA : Uso agrícola con valor productivo , ambiental y paisajístico , con cultivo uniforme de olivar, común al resto de suelos del valle del Río Pudio , que interesa conservar y mantener , considerando además que es el entorno paisajístico original de la Hacienda de Torrequemada, edificación de Interés Patrimonial. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POT AUS como Espacio Agrario de Interés.)

ISLA DE BETON: Actual Uso de Instalaciones portuarias del Puerto de Sevilla y también uso agrícola, de carácter inundable . Actual Suelo No Urbanizable con calificación de Sistema General Portuario dentro de los SSGG de comunicaciones. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial, con carácter de Sistema General Portuario.

ESCARPE DE LA CORNISA: Espacio natural del frente de la cornisa, no ocupado por los suelos urbanos, de valor paisajístico y ambiental, de carácter metropolitano. Incluido en PEMFS y POT AUS. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial, (incluido en POT AUS como Escarpes y Formas Singulares del Relieve.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	15/148



RIBERAS GUADALQUIVIR: Espacios de la ribera del Guadalquivir incluidos dentro de la delimitación del suelo de DPMT. Con regulación específica de la Ley de Costas e incluido como zona ZEC. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. Ley de Costa

OTROS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. Suelos de dominio público, de carreteras, vías pecuarias o caminos rurales o de servidumbres de paso de infraestructuras, que discurren por el suelo rustico . Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	16/148





## ALTERNATIVA 0. 2. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

### SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

En la actualidad el sistema general de espacios libres y zonas verdes del municipio cuenta con una superficie total de 408.861 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la cuantificación que establecen el PGOU y la Adaptación. Se cuantifican como SGEL , los espacios libres existentes, (65.971 m<sup>2</sup>): del Parque de la Cornisa, , mas una franja inferior de la Cornisa junto al Parque del Pandero , y el recinto de Feria ; mas los nuevos SGEL previstos en Suelo Urbanizable SGEL-1 y SGEL-2, (89.633 m<sup>2</sup>), y además se computan como SGEL, los suelos rústicos del frente de la Cornisa, (253.257 m<sup>2</sup> ), aunque no se califican como tales ni desempeñan esa función.

La capacidad poblacional del municipio tras aplicar el ajuste de población y viviendas, que realiza la Adaptación respecto al PGOU, por el incremento de viviendas en la UE-1A, asciende a 11.670 habitantes, obteniéndose un estándar de 35,04 m<sup>2</sup>/hab, muy superior al establecido como referencia en la legislación urbanística.

No obstante, considerando la población censada actual , (10.490 hab), y la capacidad residencial y de nuevos habitantes del planeamiento en vigor, (5.040 hab), y extrayendo del computo superficial de SGEL , la superficie de suelo rustico del frente de la cornisa, que no cumple esa función, y midiendo con mayor precisión , los suelos clasificados como SGEL en la documentación grafica del Planeamiento , (excluyendo la Feria), resulta una superficie real de SGEL de 201.174 m<sup>2</sup> , y se obtendría un estándar objetivo de SGEL de 12,95 m<sup>2</sup>/hab , ( 201.174 m<sup>2</sup>/15.530 hab = 12,95 m<sup>2</sup>/hab), que en cualquier caso resultaría suficiente , pues supondría superar en esta cuestión a lo que establece el reglamento en su art. 82.3 para el mínimo requerido de 7 m<sup>2</sup> para poblaciones que superen los 10.000 habitantes .

Desde el punto de vista de la distribución y localización de los SGEL, El Parque de la Cornisa, pone en valor el recurso natural del frente de la cornisa, aunque presenta dificultad de acceso , desde el núcleo urbano situado en la Vega. No se utiliza para la conformación del SGE el recurso de la ribera del Guadalquivir , elemento singular de Gelves, y de mucha mayor accesibilidad , para la mayoría de Población de Gelves. Los nuevos SGEL proyectados sobre las Actuaciones de Nueva Urbanización, (suelo urbanizable), se pueden considerar complementarios en la ordenación general y necesarios para la dotación más próxima a la población de esos sectores.

También hay que señalar que la Alternativa 0 no incorporaría como SGEL , dos Parques existentes, que no reconoce el planeamiento vigente: el Parque del Pandero (equipamiento cultural en el PGOU), y el Parque de los Manantiales, (suelo rustico de cornisa en el PGOU). El recinto de la Feria se mantendría en su posición actual sobre una parcela de superficie insuficiente.

### SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

En la Alternativa 0 se mantienen los suelos calificados como equipamiento por el planeamiento vigente. Los equipamientos que tienen consideración de sistemas generales, dado que prestan servicio a la totalidad de la población son los que actualmente contempla la Adaptación Parcial a LOUA, que considera tienen esta categoría, en función de los determinaciones precedentes del PGOU . Suman una superficie total de 106.100 m<sup>2</sup>, distribuidos en diferentes usos. A los que hay que sumar una reserva de suelo de calificada de equipamiento pero que se utiliza para la Feria de superficie 12.000 m<sup>2</sup> . No define estándar de referencia.

	Campo futbol y pabellón cubierto	22.800 m2
	Polideportivo Municipal	14.286 m2
	Piscina Municipal	8.900 m2
<b>SG DEPORTIVO</b>		<b>45.986 m2</b>
	Colegio Duque de Alba	9.524 m2
	IE Secundaria	11.740 m2
	Guardería Municipal	2.137 m2
	Escuela Formación artesanos	6.271 m2
<b>SG EDUCATIVO</b>		<b>29.672 M2</b>
	Ayuntamiento y Teatro	3.120 m2
	Biblioteca (antiguo Ayto).	353 m2
	Iglesia	492 m2



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	17/148



	El Pandero (Equipamiento cultural)	20.500 m2
	Reserva SIPS junto a polideportivo municipal	2.810 m2
<b>SG SIPS</b>		<b>27.275 m2</b>
<b>OTROS</b>	Reserva de suelo equipamiento suelo de Feria	12.000 m2
<b>TOTAL SG EQUIPAMIENTO</b>		<b>114.933 M2</b>

Este sistema dotacional cumple las expectativas y permite dotar a la ciudadanía de unos servicios públicos suficientes y distribuidos en toda la trama urbana facilitando su accesibilidad y proximidad. No obstante existe una cierta descompensación entre los equipamientos situados en los dos ensanches, al norte y sur del Centro Histórico, que se puede compensar con nuevas dotaciones locales de las nuevas Actuaciones de Nueva urbanización, que completan el crecimiento hacia el sur., (nuevo centro escolar en el SUO-2). También resulta deficitario en su accesibilidad al SG de Equipamientos el sector urbano de Simón Verde. por su posición segregada y de difícil conectividad con el centro urbano.

Existen ciertas disfuncionalidades entre su calificación y uso actual en algunos casos, que quedan sin resolver en esta Alternativa. Parque del Pandero calificado como equipamiento cultural. No se reconoce parcela del nuevo centro de Salud, Parcela junto a la feria calificada como SIPS, etc.

### **SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

En la Alternativa 0 no existirían reservas de suelo aptas para ubicar nuevos SSGG de servicios e Infraestructuras, necesarios en la actualidad, : necesidad de ubicación de un punto limpio, de subestación eléctrica nueva para garantizar suministro eléctrico a nuevos sectores de desarrollo. Y tampoco se contempla la necesidad de ampliación de la superficie del Cementerio.

En el planeamiento vigente, se toman medidas para adaptarse a la localización y trazado de las infraestructuras territoriales, que se mantendrían en la Alternativa 0, aunque resulta necesario el soterramiento de los trazados aéreos de líneas de alta tensión que discurren por la Vega y de los sectores de suelo urbanizable.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	18/148





### ALTERNATIVA 0. 3. ARTICULACION TERRITORIAL Y MOVILIDAD

La Alternativa 0 contempla la estrategia de movilidad y el diseño viario del plan actual. En este sentido, el esquema de movilidad en Gelves, refleja un predominio del uso del automóvil privado, especialmente forzado por la estructura urbana del municipio, que se desarrolla y extiende a ambos lados del eje de circulación externa de la A-8058, que rompe la continuidad del viario urbano en la dirección este oeste, y que no permite la generación de ejes urbanos alternativos de directriz norte sur que comuniquen los sectores urbanos al norte y sur del centro Histórico. Además las circunstancias de desnivel topográfico generadas por la elevación de la cornisa, genera otra importante discontinuidad de conexión del viario con el barrio alto de Simón Verde.

El sistema viario urbano, presenta calles, con escasa anchura y continuidad de trazado, por la escasa profundidad existente entre la Travesía de la A-8058, y el espacio urbano existente, tanto hacia el pie de la cornisa, como hacia el río. Además el viario presenta calles diseñadas principalmente para el tráfico motorizado frente a otra movilidad alternativa, como consecuencia de su diseño como viario local, no estructurante y en consecuencia con escasa sección. (calzadas de sentido único, Acerados estrechos, ocupación por aparcamiento).

La relación y conectividad con los municipios vecinos, se resuelve directa y únicamente a través de la A-8058, fundamentalmente en vehículo privado, o en autobús, hacia el sur hacia Coria o Palomares, y hacia el norte hacia San Juan y Sevilla.. no existe conexión territorial con Mairena del Aljarafe, a pesar de su proximidad y conurbación metropolitana. ni siquiera en la red viaria de las dos zonas de Simón Verde).

#### REMODELACION DE LA A-8058

La Alternativa 0, supone el mantenimiento del diseño y funcionalidad actual de la Travesía de la A-8058 como carretera- autovía para tráfico externo, sin posibilidad de mejorar la articulación de la red viaria específicamente urbana del municipio. con la excepción de los sistemas generales viarios, diseñados en el PGOU en los nuevos sectores de suelo urbanizable situados al sur.

La Travesía por el centro urbano, genera una fuerte barrera a efectos de movilidad transversal, falta de jerarquía red viaria urbana, impactos ambientales por ruido, emisiones de gases, e impacto paisajístico, con una notable rotura de la continuidad urbana

#### CONEXIÓN CORNISA- CENTRO

La Alternativa 0, supone el mantenimiento sin intervención en la red viaria actual. No se modifica el trazado, ni la funcionalidad y escasa sección, y falta de continuidad del viario local del centro histórico, imprescindible punto de conexión viaria, (rodada y peatonal), para el enlace de la red viaria del Sector de Simón Verde con el resto del suelo urbano y su conexión a la Travesía de la A-8058. El único viario de enlace que puede cruzar la cornisa es la calle Joaquín Benavente Molina. Tampoco se porta ninguna intervención de mejora de la conectividad viaria desde esa calle, hacia la red viaria principal de Mairena, pues el trazado viario de las calles del sector de Simón Verde perteneciente a Gelves, es confuso y muy mal jerarquizado.

#### CONEXIÓN CENTRO RIBERA DEL GUADALQUIVIR

La Alternativa 0, supone el mantenimiento sin intervención en la red viaria actual, en el sector urbano entre el río y la travesía, con escasez de viario principal alternativo a la travesía, para posibles desplazamientos norte-sur, y generación mayoritaria de calles en fondo de saco. Además existe gran dificultad de cruce transversal de la red viaria urbana a ambos lados de la travesía y déficit de accesibilidad a la ribera del Guadalquivir, limitando sus potencialidades de uso ciudadano. Existen solo algunos cruces peatonales semaforizados, sin itinerarios peatonales jerarquizados, que canalicen correctamente el flujo peatonal a estos puntos

#### CONEXIÓN CON MAIRENA Y SAN JUAN

El planeamiento vigente que se mantiene en la Alternativa 0, ordena suelo de reserva para el trazado de un viario metropolitano, (antigua SE-35), entre los sectores SUO 1 y SUO 2, que tiene un enlace potente con la red viaria metropolitana A-8058, pero sin continuidad hacia el valle del Porzuna y Mairena, al terminar el término municipal, y sin función actual para cruce del Guadalquivir. El diseño actual de este sistema viario posibilita la construcción de una carretera metropolitana, que uniera la A-8058, con la red viaria principal de Mairena hasta la Rotonda del PISA y el Intercambiador de Mairena, mejorando la conectividad con este



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	19/148



municipio. Se mantendría el bulevar existente como reserva de SG viario, pendiente del trazado de una nueva carretera en su centro y liberando dos vías de servicio de viario local para los sectores SUO-1 y SUO-2.

La conexión con el resto de municipios vecinos, se mantiene por la capacidad de la A-8058. En esta Alternativa no se desarrollan otras posibilidades de conexión metropolitana de carácter alternativo, peatonal o de bicicleta, tanto con San Juan, como con Mairena o Palomares, utilizando los recursos naturales de continuidad territorial, como el corredor verde de la Cornisa, o el espacio lineal de la ribera del Guadalquivir.



Croquis red viaria Alternativa 0. Mantenimiento situación actual travesía de la A-8078.

## MOVILIDAD ALTERNATIVA

En el planeamiento vigente, que mantiene la Alternativa 0, no se contempla recorridos que potencien la movilidad alternativa a los desplazamientos con el vehículo privado, aun cuando el municipio, por distancias de recorridos y topografía (en el sector urbano de la vega), podrían ser soporte para la implantación de movilidad alternativa. No existe una estructura continua y con dimensiones suficientes que se pueda denominar red de tráfico no motorizado o peatonal.

### Movilidad peatonal

En el núcleo urbano, la mayoría de los desplazamientos se realizan a pie, tanto en las calles peatonales como en el resto de las vías. Dentro de la trama urbana las calles peatonales son limitadas y en el casco histórico hay calles cuyos Acerados carecen de anchos suficientes para el adecuado tránsito de peatones. Con esas condiciones, además de la baja accesibilidad y mala seguridad, la movilidad peatonal se ve condicionada para los residentes que se desplazan a pie.

Además, este municipio se caracteriza por la división en dos debido a la barrera respecto a puntos de cruce que genera la A-8058, lo que provoca que la comunicación peatonal entre ambas zonas se realice, o bien por un número limitado de pasos de peatones, con bajo nivel de prioridad para el paso de peatones, siendo estas conexiones muy inseguras, y escasas, generando muchos desplazamientos adicionales en paralelo a la travesía, hasta alcanzar los puntos de cruce.

### Movilidad Ciclista



Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	20/148



Otro tipo de alternativa a la movilidad motorizada es la realizada mediante la utilización de la bicicleta como medio de transporte. La movilidad ciclista se apoya en una red limitada e inconexa de algunos tramos aislados, ejecutados de forma parcial, pues no existe un diseño global planificado desde el planeamiento general.

La red de carriles bici es limitada e inconexa, en su desarrollo y construcción, pero además presenta dificultades para su terminación en un diseño global, debido a lo limitado de las secciones del viario existente , (calzadas acerados aparcamientos), y de las discontinuidades , y limitaciones de puntos de cruce , sobre la cornisa y sobre la travesía, siendo limitadas las posibilidades de su desarrollo.

**Movilidad a través del transporte público**

Por último, otra opción para la movilidad alternativa, Gelves cuenta con una red de transporte público, que comunica el municipio con Sevilla y con otros municipios limítrofes. El tránsito del transporte público se realiza por el eje longitudinal de la A-8058 , que posibilita una accesibilidad peatonal muy buena por distancias desde los extremos del continuo urbano. La mejora de este medio de transporte, relativa a ampliación de paradas, puntos de destino, o de ampliación de horarios, no están condicionados por la ordenación urbanística general, que define el PGOU.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	21/148



**ALTERNATIVA 0. 4. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

La Alternativa 0 contempla las medidas de sostenibilidad ambiental que recoge el PGOU actual.

Se establecen medidas de protección sobre el frente de la Cornisa, por su importancia paisajística y de carácter ambiental en el territorio de Gelves. Y por su inclusión como Zona de Protección territorial por el POT AUS. También se incorpora la protección de la Ribera del Guadalquivir como zona ZEC del Bajo Guadalquivir en el ámbito de la red Natura, por su valor ambiental como corredor ecológico. En ambos casos se clasifica como suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial.

El PGOU si determina medidas de protección aplicables en conformidad con la legislación de costas, y representa el deslinde oficial del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como zona de Servidumbre de Protección de 100 m de ancho de titularidad privada y limitación de las edificaciones (salvo en tramos de suelo urbano anterior a 1988 de 20 m), y establece en Normativa las medidas correspondientes.

Y También el PGOU aplica medidas de protección contra riesgos de inundación del Rio Guadalquivir, correspondientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, definiendo medidas correctoras a aplicar por los Planes Parciales y sus Proyectos de Urbanización, con condicionantes de sobreelevación de rasantes y edificaciones por encima de la cota de inundación definida por la CHG, para periodo de retorno de 500 años.

Se definen también las Vías Pecuarias existentes en el municipio su trazado y clasificación y sus posibles cambios de trazado o necesidad de desafectación.

Y por último el PGOU establece a través del catálogo las medidas de protección patrimonial sobre los bienes, elementos singulares o yacimientos arqueológicos existentes, que merecen los distintos niveles de protección patrimonial de carácter urbanístico.

**CORRECCION IMPACTOS DE LA A-8058**

Esta Alternativa no genera posibilidad de correcciones a los Importantes impactos ambientales generados por la Autovía , por el tráfico externo: emisión de gases, emisión de ruidos, gran ocupación de suelo en posición central de la ciudad , disfuncionalidad de conexiones red viaria. afección paisajística en el centro de la población. segregación espacial, entre ribera y el resto de suelo urbano.

**PROTECCION Y POTENCIACION DE USO DE ELEMENTOS TERRITORIALES SINGULARES**

**Esta Alternativa contempla la protección de la cornisa de Gelves como suelo rustico protegido, así como la protección de los márgenes de ribera del Guadalquivir, como zona ZEC y la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre. No obstante además de la regulación de protección, el planeamiento vigente no propone medidas para potenciar su uso ciudadano en positivo, aprovechando mejor la singularidad y potencialidades de estos espacios singulares, buscando una mejor integración con la ciudad.**

**LIMITACIONES DE USOS EN ZONAS DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES**

**El desarrollo urbanístico del PGOU y la Adaptación , tienen en consideración las limitaciones de uso del RDPH en zonas inundables , y zonas flujo preferente.(suelos urbanizables), siendo viable su desarrollo , con los consiguientes Informes de CHG, sin que sea necesario a priori modificar sus determinaciones de ordenación detallada.**

**PROTECCION DEL PATRIMONIO**

El Plan vigente en Gelves establece diferentes grados de protección, atendiendo al singular valor arquitectónico, histórico o cultural de los elementos patrimoniales existentes, que se pueden considerar suficientes, sin necesidad de su ampliación o modificación sustancial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	22/148





**D.1.2.2. ALTERNATIVA 1**

**LA MEJORA DEL MODELO. SUPERACIÓN DE BARRERAS, Y MEJORA DE LA INTEGRACIÓN URBANA CON LOS ELEMENTOS TERRITORIALES SINGULARES: CORNISA Y RIBERA DEL GUADALQUIVIR.**

Esta alternativa tiene como objetivo principal mejorar la cohesión y desfragmentación de la trama urbana actual dividida por la autovía A-8058 , considerando una importante actuación de reordenación y reurbanización de la misma , desarrollando un diseño más adaptado a su doble función: como viario principal urbano de la ciudad , ya que no existe otra alternativa como eje principal viario, al tiempo que se mantiene su función como travesía urbana de la red viaria metropolitana, considerando que la próxima construcción del puente de la SE-40 sobre el Guadalquivir , posibilite una notoria reducción del tráfico de paso metropolitano, procedente de las poblaciones situadas al sur , fundamentalmente en sus desplazamientos hacia los barrios de Sevilla y municipios ubicados en las zonas este y norte de la aglomeración urbana.

Además esta propuesta busca fomentar y mejorar la movilidad sostenible centrada en el peatón. Para lograrlo, se plantea la adaptación y reacondicionamiento de los puntos de cruce peatonal de la Travesía , su posible ampliación en más puntos de cruce , así como el acondicionamiento y readaptación de paradas de Bus, con criterios de diseño más urbano , mejorando la seguridad y facilidad del tránsito peatonal o no motorizado , (posibilidades de cruce de carril bici). Este reajuste del diseño viario , mas “urbanizado” en su tramo central , con progresiva transformación al diseño de travesía con vías de servicio laterales en sus tramos externos , puede producir una posible ralentización del tráfico de paso metropolitano , pero , que en cambio puede generar notables mejoras , en las condiciones de movilidad y de carácter ambiental de Gelves, con reducción de la motorización interna al fomentar la movilidad alternativa, reducción de ruido ,de emisiones, y mejora de las condiciones del paisaje urbano , del espacio público principal y más grande de la ciudad , con actuaciones de sustitución de cunetas por Acerados , sustituyendo las barreras y vallados actuales , por medidas de seguridad de protección de los peatones de menor impacto visual , y con una mejor señalización , accesibilidad ,y diseño de los cruces ,y de las maniobras posibles.

La posibilidad de reducir el efecto barrera , aunque no sea la completa supresión , posibilitaría una mayor apertura y acercamiento del núcleo central de Gelves hacia el Guadalquivir, posibilitando una mayor utilización pública y social de ese entorno singular del territorio municipal, y la posibilidad de desarrollo de un mayor número de actividades complementarias a la vivienda vinculadas a este entorno , facilitando además otro elemento de conexión lineal, entre las distintas zonas del municipio y su entorno metropolitano, fundamentalmente con San Juan.

La reforma y adaptación urbana de la Autovía, se complementaría con la reordenación y jerarquización del viario urbano perpendicular a la misma posibilitando la definición de algunos Itinerarios peatonales jerarquizados , que posibiliten y potencien la movilidad peatonal transversal , más segura y directa , desde la falda de la cornisa hasta el Rio. En ese diseño será necesario enlazar y dotar de accesibilidad alternativa a los principales equipamientos y parques públicos.

Y también la propia mejora de la jerarquización del viario rodado existente , con más posibilidades de continuidad y que pueda absorber la funcionalidad de distribuidores urbanos o ejes secundarios, que necesariamente será preciso formalizar atravesando el barrio de la Iglesia, hasta la calle Joaquín Benavente Molina para conectar el barrio de Simón Verde con el centro urbano y la travesía. Y también posibles actuaciones de mejora de la jerarquización del viario interno de Simón Verde , para buscar una conexión más clara y directa con el sistema general viario principal de Mairena. Incluyendo una propuesta de un nuevo viario que cruce el frente de la cornisa , como prolongación de la calle del Panderero , y suba, hasta el centro deportivo de Simón Verde ,y enlace con el final de la calle Boticario. Se generaría un viario principal que enlace la A-8078 de forma más directa con la red viaria principal de Simón Verde y Mairena.

La actuación sobre la Travesía y el resto de viarios , debe reforzar la función de estos espacios públicos como elementos de cohesión social y física, y promoviendo una mayor interacción entre los residentes de ambos márgenes de la autovía, y de los vecinos de Simón Verde con el resto del municipio.

En cuanto al crecimiento residencial, y la conformación de la estructura urbana, se proyecta la expansión y consolidación del modelo residencial diseñado en el PGOU en los sectores situados al sur , a ambos lados de la A-8058 , hasta enlazar con los sectores industriales , manteniendo el limite físico ya definido del camino de San Francisco con el suelo rustico de la Vega. Como criterio general a la vista del nivel de desarrollo de planeamiento e instrumentos de gestión de los distintos sectores , se mantendrá la delimitación de estas Actuaciones de Transformación Urbanística por el PGOM. La capacidad residencial nueva que ofrecen estos suelos se considera suficiente y ajustada a la capacidad de oferta de suelo adecuado que puede ofrecer Gelves. No se plantean nuevos sectores de suelo productivo, fuera de los límites de la estructura urbana y



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	23/148

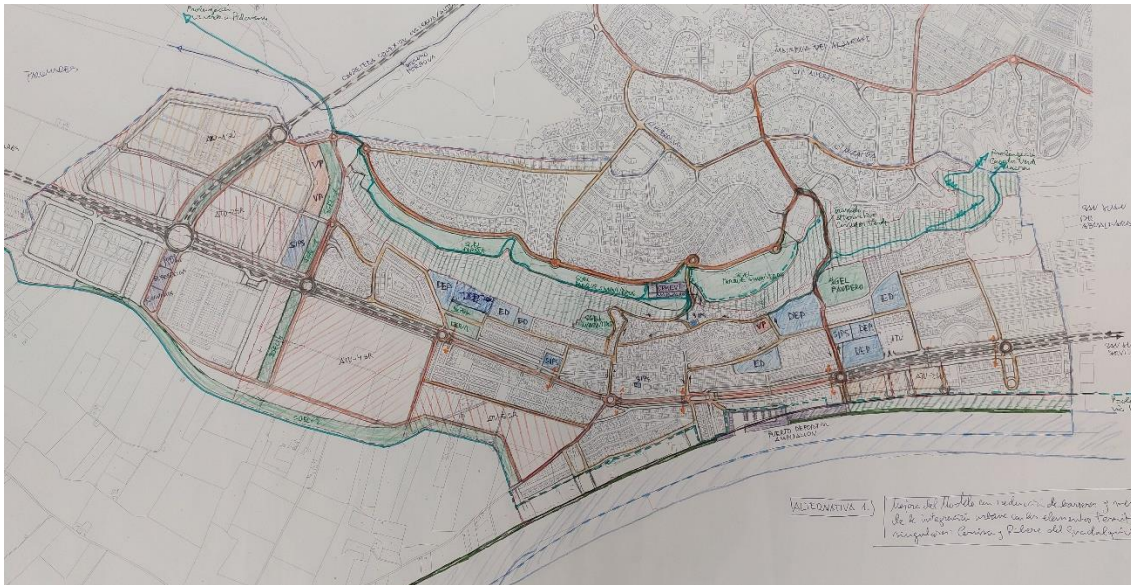


territorial ya muy definida en el PGOU. Existen sin embargo suelos industriales vacantes o que pueden desarrollarse parcialmente en los distintos sectores en proceso de transformación, y también existen posibilidades de reutilización de algunos suelos vacantes o destinados a dotaciones, que podrían modificar su uso para aumentar la oferta de estos suelos productivos y también para aumentar la oferta de suelo destinada a vivienda protegida o vivienda de promoción pública.

Se realiza una propuesta de ajuste y reordenación del SG de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, basada en la adaptación del sistema a la realidad física y de utilización de los SGEL existentes, y su reconocimiento en la ordenación urbanística .

Se mantiene la implantación del sistema de espacios libres sobre el Parque Urbano de la Cornisa ya existente, redefiniendo sus límites con la zona rústica del escarpe. Y a incorporación en la trasera del núcleo principal de los Parques existentes de El Panderero y los Manantiales, no reconocidos en el PGOU. El sistema se complementaría con el Parque Lineal de la Vega, que se proyecta sobre el límite del Camino de san Francisco , y con un ajuste con reducción de su tamaño y anchura , del SGEL-1 previsto en el PGOU que cruza la Autovía de Coria al norte de los sectores SUO-1 y SUO-2, para comunicar los espacios libres de la cornisa y de la vega parte de esto suelos podrían destinarse a incrementar la superficie de del SG de Equipamientos , que complete la dotación de los ensanches al sur de la población, o como ampliación de la oferta de suelo publica para vivienda protegida.

Con respecto a la ordenación del suelo rústico, no se producirían cambios significativos en la asignación de usos y regulación de los distintos suelos rústicos del territorio , salvo el ajuste en la Isla del Betón , excluyendo de la calificación como Sistema General Portuario los suelos agrícolas privados, no ocupados por las infraestructuras portuarias, que adquirirían la misma categoría que los de la Vega.



*Croquis propuesta de ordenación Alternativa 1*



Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	24/148



## ALTERNATIVA 1. 1.MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO

### ESTRUCTURA URBANA Y DISTRIBUCION DE USOS

La Alternativa 1, mantiene la estructura urbana actual basada en el desarrollo urbano del suelo de la Vega a lo largo del eje de la A-8058, entre el pie de la cornisa y el rio y que se prolonga con los nuevos sectores de suelo urbanizable , para completar este espacio hasta alcanzar el Parque Industrial Guadalquivir. Además se mantiene la estructura urbana independiente formada en Simón Verde, separada del resto del núcleo por la Cornisa. Se mantienen por tanto la distribución de uso globales en el territorio , así como las densidades y edificabilidades globales, conforme a las determinaciones de la Adaptación.

### ÁREAS DE OPORTUNIDAD DEL TERRITORIO

La Alternativa 1 parte del planeamiento general vigente, la Adaptación parcial del PGOU a LOUA.

Con carácter general se mantienen los límites del Suelo Urbano definidos en la Adaptación, incorporando el Polígono industrial Guadalquivir y el Sector de uso industrial y terciario ST-3,CITEC al sur de la A-8058 como piezas segregadas del núcleo principal y el pequeño sector residencial y terciario ST-6 en la ribera del Guadalquivir, todas ellas ya urbanizadas .

En esta Alternativa se realizarían algunos ajustes en cuanto a la delimitación del Suelo urbano en las zonas de contacto y bordes del suelo rustico del Frente de la Cornisa, regularizando los limites traseros de las parcelas urbanas de la zona trasera del Centro Histórico, del límite del parque del Pandero y se incorpora dentro del perímetro del Suelo Urbano el Parque de los Manantiales. No se modifican el resto de los limites del suelo urbano respecto a la cornisa. (edificaciones residenciales degradadas en suelo rustico de cornisa en la calle Joaquín Benavente Molina , frente al cementerio .).

En esta Alternativa se mantienen y se clasificarían como Suelo Urbano, como Actuaciones de Reforma Interior delimitadas desde el PGOM conservando los parámetros de ordenación del PGOU y su planeamiento de desarrollo aprobado, la UE-2 en el frente del Guadalquivir, espacio con usos industriales, o incluso agrícolas, que queda descontextualizada , dentro del continuo urbano, que está pendiente de completar su urbanización y desarrollo.

En La UE-1 Hacienda Simón Verde, que completa el desarrollo urbano hasta el termino de San Juan, queda solo pendiente de transformación la zona trasera , UE-1B , correspondiente con la finca de la propia Hacienda Simón Verde, que se excluiría del Suelo Urbano , dejándola como una pieza aislada en suelo rustico , reconociendo las condiciones singulares de uso y ocupación de esta finca, o en su defecto se podría incorporar en el Suelo Urbano , pero sin delimitarla como ATU, pendiente de que el POU definiera unas condiciones de uso , tipología ocupación y edificabilidad singularizadas .

El modelo de estructura urbana se completaría en esta Alternativa1, como en la anterior ,manteniendo la ordenación del resto del suelos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado en la Adaptación, (con Planes Parciales e instrumentos de ejecución aprobados), de los sectores SUO-1, SUO-2, SUO-4 ,y SUO-5, de uso global residencial , que se mantienen como actuaciones ATUs de nueva urbanización , delimitadas desde el PGOM, aunque ajustando a LISTA su clasificación como Suelo Rustico, conservando los parámetros de ordenación detallada de los respectivos Planes Parciales y de sus instrumentos de ejecución , con lo que se completaría el desarrollo de la estructura urbana prevista en el PGOU, sin que existieran otras áreas de oportunidad para el desarrollo urbanístico del territorio. Se mantendría el límite con el Suelo Rustico de la Vega , en el trazado del Cordel de San Francisco.

En el caso del sector SUO-1, considerando el nivel alcanzado de urbanización se podría asignar la clasificación como Suelo Urbano , y sustituir la delimitación de ATU, por una delimitación de Actuación Urbanística , limitada a completar las cargas de urbanización o cesiones de suelo pendientes de completar.

En los otros 3 sectores, el mantenimiento de las determinaciones de ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo , está condicionado al establecimiento de las medidas de protección contra riesgos de inundación a aplicar en cada Actuación de Transformación conforme al planeamiento parcial aprobado y a su situación como Zona de Flujo Preferente o como Zona Inundable, que debe refrendarse en los informes sectoriales correspondientes a que se someta el PGOM.

### CAPACIDAD DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	25/148





El PGOU establecía el cálculo de 3.340 viviendas existentes en el suelo urbano Consolidado , a las que habría que sumar como nuevas viviendas existentes las 210 viv ejecutadas en la UE-1A , 60 viv en el SUT-6. . Además en los sectores SUO-1 y SUO-2 se han construido además 90 y 170 viviendas respectivamente , (una parte de su capacidad residencial ) . En total **el computo de viviendas actual es de 3.870 viviendas** contabilizadas conforme a los datos del planeamiento vigente

En esta Alternativa 1, se mantendría la capacidad residencial del planeamiento vigente , con la capacidad de viviendas de la UE-2 más la delimitación como ATUs de los 4 sectores residenciales, **sería de 2.102 viviendas nuevas** , con una capacidad estimada para 5.040 habitantes nuevos (2.102 viv x 2,4 hab/viv = 5.040 hab.).

Considerando los datos de la población censada actual de 10.490 habitantes (2024). **La Alternativa 1 , generaría una capacidad de incremento de población del 48% , para alcanzar una cifra próxima a 15.500 habitantes. .**

### RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La Alternativa 1 genera una mayor oferta de suelo para nueva vivienda pública o de protección oficial que la que se genera en el PGOU y Adaptación. Además de la reserva de suelo del 15% de vivienda protegida .de los planes parciales en vigor de los sectores residenciales no completados en su desarrollo (315 viviendas) , se propone definir cambios de uso de algunos suelos destinados a espacios libres , (reducción de superficie del SGEL-1), reutilización de algunos suelos vacantes destinados en el planeamiento a equipamiento, (parcela junto al Polideportivo norte), y destinarlos a equipamiento social SIPS, que posibilite su destino final a la edificación de vivienda protegida en venta o alquiler de iniciativa municipal .

No se considera la posibilidad de aplicar la nueva reserva de vivienda protegida del 40 % en actuaciones ATUs de Nueva Urbanización, en suelo rustico a los sectores residenciales que ya cuentan con Plan Parcial aprobado y ordenación detallada.

### NUEVOS CRECIMIENTOS PARA USOS PRODUCTIVOS

La Alternativa 1 no propone el desarrollo de nuevos sectores de suelos productivos distintos a los que define el planeamiento vigente, en el Polígono Guadalquivir y en el sector SUT-3 (CITEC).

No obstante existen suelos vacantes para este tipo de usos industriales o terciarios , en el propio Sector SUT-3, que se incorpora al suelo urbano , y también en distintas parcelas previstas para usos terciarios en el resto de sectores SUO -1, SUO-2, SUO-4 que se mantendrían como ATUs de nueva urbanización en suelo rustico.

Además existe también oferta de suelo Terciario y Turístico, en las Actuaciones de las antiguas UE-2A, UE-2B, pendientes de urbanización, que se mantienen como ATUs de reforma Interior en suelo urbano. Estos suelos vacantes pueden absorber una parte de las posibles demandas de suelo terciario y productivo necesarios para completar el desarrollo urbanístico de Gelves.

### ORDENACION Y USOS DEL SUELO RUSTICO

El resto de suelos del territorio municipal mantienen en esta Alternativa 1 su carácter y función de suelos rústicos, manteniendo los usos y función previstos en el planeamiento vigente y sus niveles de protección, adaptándose a las nuevas categorías de la LISTA. Solo se modifica la zona de suelo agrícola privada de la Isla de Betón , que se excluye de la calificación como SG `Portuario. También se producen algunos necesarios ajustes en los límites del suelo rustico del escarpe de la cornisa.

VEGA DE GELVES: Uso agrícola con valor productivo, ambiental y paisajístico , de carácter inundable , necesario para la laminación de avenidas. Actual Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como suelo Inundable y como Espacio Agrario de Interés.)

TORREQUEMADA : Uso agrícola con valor productivo , ambiental y paisajístico , con cultivo uniforme de olivar, común al resto de suelos del valle del Rio Pudio , que interesa conservar y mantener , considerando además que es el entorno paisajístico original de la Hacienda de Torrequemada, edificación de Interés Patrimonial. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como Espacio Agrario de Interés.)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	26/148



ISLA DE BETON: Actual Uso de Instalaciones portuarias del Puerto de Sevilla y también uso agrícola , de carácter inundable . Actual Suelo No Urbanizable con calificación de Sistema General Portuario dentro de los SSGG de comunicaciones. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , la parte de titularidad pública con calificación de Sistema General Portuario, y el resto de suelos privados como espacio agrícola e inundable incluido en el PTAUS como Zona de Protección Territorial Espacio Agrario de Interés..

ESCARPE DE LA CORNISA: Espacio natural del frente de la cornisa, no ocupado por los suelos urbanos, de valor paisajístico y ambiental , de carácter metropolitano. Incluido en PEMFS y POTAUS. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como Escarpes y Formas Singulares del Relieve). Se reajustan sus límites excluyendo el SGEL delimitado en el PGOU en la zona superior del Parque del Pandero , y se regularizan sus límites en las traseras de las parcelas profundas de la calle Barrio Nuevo, (se mantiene como suelo rustico la manzana de la calle Joaquin Benavente Molina). Se excluye el Parque de los Manantiales.

RIBERAS GUADALQUIVIR: Espacios de la ribera del Guadalquivir incluidos dentro de la delimitación del suelo de DPMT. Con regulación específica de la Ley de Costas e incluido como zona ZEC. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. Ley de Costa

OTROS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. Suelos de dominio público, de carreteras, vías pecuarias o caminos rurales o de servidumbres de paso de infraestructuras , que discurren por el suelo rustico . Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	27/148



**ALTERNATIVA 1. 2. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL**

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

La Alternativa 1 realiza una propuesta de ajuste y reordenación del SG de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, basada en la adaptación del sistema a la realidad física y de utilización de los SGEL existentes, y su reconocimiento en la ordenación urbanística .

Se mantiene como pieza fundamental del sistema general de espacios libres , el Parque de la Cornisa de Simón Verde ,(110.000 m2), ajustando sus límites respecto al Frente de la Cornisa en suelo rustico, que se excluye del cómputo general, puesto que este espacio no presenta aptitud para el uso como Parque Urbano, aunque desempeñe funciones medioambientales como espacio natural y paisajístico, se excluye del cómputo y de su calificación como SGEL, el espacio de la cornisa ubicado entre el Parque del Pandero y el Corredor Verde , que forma realmente parte del espacio rustico de la Cornisa, y sin embargo se incorporan al sistema los Parques Urbanos de El Pandero(20.510 m2), y de Los Manantiales, (9.560 m2), ambos urbanizados y bien situados como dotación del Centro Histórico y de los dos Ensanches Norte y Sur, situados al pie de la cornisa

El sistema se completa con los nuevos SGEL proyectados sobre las Actuaciones de Nueva Urbanización, (sectores de suelo urbanizable), que se pueden considerar complementarios en la ordenación general y necesarios para la dotación más próxima a la población de esos sectores. Se mantiene el SGEL-2 (38.677 m2), que conforma el límite de la estructura urbana con el suelo rustico de la Vega , por el camino de San Francisco, y se mantiene aunque se reduce en su dimensión superficial y anchura el SGEL-1, (30.469 m2), para aumentar el suelo de SG de Equipamientos mas necesario , aunque mantiene una continuidad perpendicular a la A-8058 entre los sistemas generales de espacios libres de la cornisa y los de la vega.

Y por último se incrementa el suelo del recinto ferial, (4.850 m2), sobre la parcela trasera anteriormente calificada como equipamiento SIPS, (3.500 m2).

La superficie total resultante sería de 209.616 m2 , (excluyendo la Feria de 8.350 m2).

Considerando la población censada actual , (10.490 hab), y la capacidad residencial y de nuevos habitantes del planeamiento en vigor, que se mantiene en esta Alternativa 1 (5.040 hab), se obtendría un estándar objetivo de SGEL de 13,49 m2/hab , ( 209.616 m2/15.530 hab = 13,49 m2/hab), que en cualquier caso resultaría suficiente , pues supondría superar en esta cuestión a lo que establece el reglamento en su art. 82.3 para el mínimo requerido de 7 m² para poblaciones que superen los 10.000 habitantes . El estándar sería inferior al establecido en la Adaptación, pero hay que considerar ese dato como erróneo por computar el suelo rustico de la cornisa.

Desde el punto de vista de la distribución y localización de los SGEL, El Parque de la Cornisa, pone en valor el recurso natural del frente de la cornisa, aunque presenta dificultad de acceso, desde el núcleo urbano situado en la Vega. No se utiliza para la conformación del SGE el recurso de la ribera del Guadalquivir, elemento singular de Gelves, y de mucha mayor accesibilidad , para la mayoría de Población de Gelves.. El recinto de la Feria se mantendría en su posición actual sobre una parcela de superficie ajustada al mínimo y quizás insuficiente.

**SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

En la Alternativa 1 se mantienen los suelos calificados como equipamiento por el planeamiento vigente, salvo algunas correcciones en cuanto a calificación y asignación de las distintas categorías de los equipamientos. Se suprime como equipamiento el Parque del Pandero , se incorpora como equipamiento sanitario la parcela del centro de salud junto al Campo de Fútbol , se destina a futura ampliación como polideportivo sur la parcela trasera a la Feria Junto a las piscinas municipales, a fin de compensar el desequilibrio de equipamiento deportivo entre los ensanches norte y sur. También se establece una nueva reserva de equipamiento social en los suelos del Sector SUO-2 anteriormente destinados al SGEL-1, que posibilita una mejora o reequilibrio en la distribución de equipamientos entre los ensanches Norte y Sur.

Desde el punto de vista superficial, se reduciría la superficie total de equipamientos respecto a la Alternativa 0, (se reduce la superficie del Parque del Pandero 20.500 m2, y de la reserva trasera de la feria 3.500 m2, ampliándose los equipamientos 8.600 m2 sobre la reducción del SGEL-1 en el sector SUO-2, y en 11.815 m2



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	28/148



en el sector SUO-1 (con posible destino a vivienda protegida). En el cómputo total la reducción de superficie es poco significativa. 3.600 m2 , bajando la superficie total a 111.300 m2.

Este sistema dotacional cumple las expectativas y permite dotar a la ciudadanía de unos servicios públicos suficientes y distribuidos en toda la trama urbana facilitando su accesibilidad y proximidad. Se corrige la descompensación entre los equipamientos situados en los dos ensanches , al norte y sur del Centro Histórico, que se puede compensar con nuevas dotaciones locales de las nuevas Actuaciones de Nueva urbanización, que completan el crecimiento hacia el sur. También resulta deficitario en su accesibilidad al SG de Equipamientos el sector urbano de Simón Verde. por su posición segregada y de difícil conectividad con el centro urbano.

### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En la Alternativa 1 se generan reservas de suelo aptas para ubicar nuevos SSGG de servicios e Infraestructuras, necesarios en la actualidad,: necesidad de ubicación de un punto limpio, de subestación eléctrica nueva para garantizar suministro eléctrico a nuevos sectores de desarrollo. Se sustituye la calificación como SG viario del Bulevar formado entre el Polígono Industrial Guadalquivir y el CITEC, que se destina a SG de Infraestructuras y servicios , considerando que el diseño del SG viario debe terminarse en el cruce en rotonda sobre la A-8058.

La Alternativa 1 propone la reducción del ámbito superficial del SG Portuario en la Isla del Betón, ajustándolo a los suelos que son de titularidad pública y realmente tienen esta función, incluyendo la exclusiva las instalaciones y los accesos, y también se propone la ampliación del puerto deportivo , para incorporar más suelo necesario en la ribera para dique seco y almacenamiento de embarcaciones .

En la Alternativa 1 se toman medidas para adaptarse a la localización y trazado de las infraestructuras territoriales, que se mantendrían , aunque resulta necesario el soterramiento de los trazados aéreos de líneas de alta tensión que discurren por la Vega y los sectores de suelo urbanizable.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	29/148



### ALTERNATIVA 1. 3. ARTICULACION TERRITORIAL Y MOVILIDAD

La Alternativa 1 contempla la estrategia de mejora de la movilidad, a partir de la reforma y adaptación parcial del diseño viario de la situación actual.

Esta alternativa tiene como objetivo principal mejorar la cohesión y desfragmentación de la trama urbana actual dividida por la autovía A-8058 , planteando una importante actuación de reordenación y reurbanización de la misma , desarrollando un diseño más adaptado a su doble función: como viario principal urbano de la ciudad , ya que no existe otra alternativa como eje principal viario, al tiempo que se mantiene su función como travesía urbana de la red viaria metropolitana, considerando que la próxima construcción del puente de la SE-40 sobre el Guadalquivir , posibilite una notoria reducción del tráfico de paso metropolitano, procedente de las poblaciones situadas al sur , fundamentalmente en sus desplazamientos hacia los barrios de Sevilla y municipios ubicados en las zonas este y norte de la aglomeración urbana.

La reforma y adaptación urbana de la Autovía, se complementarí con la reordenación y jerarquización del viario urbano perpendicular a la misma posibilitando la definición de algunos Itinerarios peatonales jerarquizados , que posibiliten y potencien la movilidad peatonal transversal , más segura y directa , desde la falda de la cornisa hasta el Río. Y también la propia mejora y jerarquización del viario rodado existente,, que necesariamente será preciso formalizar atravesando el barrio de la Iglesia, hasta la calle Joaquín Benavente Molina para conectar el barrio de Simón Verde con el centro urbano y la travesía. Y también con la propuesta de un nuevo viario que cruce el frente de la cornisa , como prolongación de la calle del Pandero , y suba, hasta el centro deportivo de Simón Verde ,y enlace con el final de la calle Boticario. Se generaría un viario principal que enlace la A-8078 de forma más directa con la red viaria principal de Simón Verde y Mairena.

La relación y conectividad con los municipios vecinos, se mejora con una nueva conexión territorial con Mairena del Aljarafe, construyendo el tramo previsto de la antigua SE-35, que una la A-8058 , con el Intercambiador de Metro de Mairena subiendo por el valle del Porzuna y enlazando con la carretera san Juan Palomares y el sistema General viario de Mairena en torno al Parque del Porzuna.

### REMODELACION DE LA A-8058

La Alternativa 1, supone la intervención para la reforma del diseño y funcionalidad actual de la Travesía de la A-8058, con un diseño de viario más urbano , y mejor adaptado a su doble función como eje viario principal de la ciudad, además de viario territorial para tráfico externo.

Se propone la adaptación como viario urbano en superficie , con supresión de cunetas reconvirtiéndolos en Acerados, y reajuste de las secciones de arcenes de carretera, a arcenes de dimensiones más homogéneas y regulares, con reordenación del diseño con cruces semaforizados, en el tramo central de la ciudad, con mayor protección y jerarquización de los tránsitos peatonales , con introducción de rotondas donde sea posible , o en su defecto con áreas de retención para las maniobras de giro a la izquierda , y articulación mediante rotondas o cruces con la red viaria transversal de la población.

Tratamiento más urbano de los bordes de la travesía , con apantallamiento vegetal arbolado y de arbustos en laterales (y en su caso en mediana), sustitución de cunetas o arcenes por Acerados, que posibiliten el tránsito peatonal longitudinal paralelo a la vía , con mayor protección y seguridad, con cerramientos y vallados de protección entre cruces más acordes a un viario urbano,(valladas a media altura entre setos). Y con una reducción progresiva de la velocidad del tráfico en la zona central de la población, que puede aumentar en los extremos, ya con cruces mediante rotondas no semaforizadas.

Se pretende ajustar el diseño a una funcionalidad mixta y más compleja como viario metropolitano y viario urbano , con la previsible reducción de tráfico externo tras construcción puente se-40 sobre Guadalquivir , aunque suponga una cierta retención de la velocidad del tráfico externo de paso , pero suponga una mejora urbana , al mejorarse la permeabilidad peatonal transversal hacia el Guadalquivir, y la mejora , funcional, espacial , y ambiental del espacio central de la ciudad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	30/148







Croquis red viaria Alternativa 1. Reforma en superficie de la travesía de la A-8078.

### CONEXIÓN CORNISA- CENTRO

La Alternativa 1, propone ciertas actuaciones para mejorar la articulación y conexión entre el tejido residencial de la cornisa, Simón Verde, con el centro urbano y la Travesía, atravesando el tejido complejo del Centro Histórico, mediante definición por el PGOM de directrices para mejora de movilidad, definición de ámbitos de intervención en red viaria principal existente del casco antiguo, para mejora de conexión cornisa- centro, y remisión al POU de actuaciones de reforma interior.

Se propone una mayor jerarquización del viario de enlace que puede cruzar la cornisa conectando con la calle Joaquín Benavente Molina. En algunos casos proponiendo actuaciones de ampliación del viario y de reforma interior o incluso de rectificación de alineaciones. En otros casos mediante la redefinición de las reducidas secciones del viario existente, limitando aparcamientos o ensanchando Acerados.

Con este objetivo se propone además en esta Alternativa el desarrollo y construcción de un nuevo eje viario transversal a la Autovía de la A-807, con características de SG que pueda conectar el sector urbano de la Vega con el sector urbano de la Cornisa, para crear una segunda comunicación viaria entre ambos territorios alternativa a la existente por la Calle Joaquín Benavente Molina. La propuesta consistiría en la construcción de un nuevo viario que cruce el frente de la cornisa, como prolongación de la calle del Pandero, entre el Parque del Pandero y el Polideportivo Municipal y suba por la zona de vaguada de la cornisa, hasta el centro deportivo de Simón Verde, y enlace con el final de la calle Boticario. Se generaría un viario principal que enlace la A-8078 de forma más directa con la red viaria principal de Simón Verde y Mairena.

También se realizan propuestas de intervención para mejorar la jerarquización del viario interno del sector urbano de Simón Verde, procurando la continuidad mayor de algunos viarios principales, hasta enlazar con la red viaria principal de Mairena, (calle Ciaurriz) pues el trazado viario de las calles del sector de Simón Verde perteneciente a Gelves, es confuso y muy mal jerarquizado. (Propuesta de prolongación de la calle Cornisa del aljarafe, hasta la calle Boticario atravesando suelos del Club Deportivo Simon Verde).

### CONEXIÓN CENTRO RIBERA DEL GUADALQUIVIR

La Alternativa 1, mediante la remodelación urbana en superficie de la travesía, posibilita una notable mejora del cruce transversal de la red viaria urbana a ambos lados de la travesía y mejora de accesibilidad a la ribera del Guadalquivir, aumentando sus potencialidades de uso ciudadano. Se ampliaría el número de cruces peatonales semaforizados, además de mejorar su seguridad y jerarquía, y además se posibilitaría una mejora de la circulación peatonal y rodada de carácter urbano en paralelo a la vía principal, con el acondicionamiento lateral de Acerados seguros y de vías de servicio para enlace con las calles transversales. Solo en algunos



Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	31/148



tramos centrales de la travesía , sería imposible generar vías de servicio laterales y el diseño del viario principal tendría su terminación con arcenes para parada de vehículos o autobuses y zonas de acerado más anchos , hasta alcanzar las alineaciones de las edificaciones existentes.

**CONEXIÓN CON MAIRENA Y SAN JUAN**

La Alternativa 1 , reordena el suelo de reserva para el trazado de un viario metropolitano , (antigua SE-35), entre los sectores SUO 1 y SUO 2 , que tiene su enlace con la A-8058, dándole continuidad hacia el valle del Porzuna y Mairena , proponiendo la construcción de la carretera local de enlace Gelves- Mairena , con reserva de suelo también en el PGOU de Mairena, lo que posibilita la construcción de una carretera metropolitana , que uniera la A-8058, con la red viaria principal de Mairena hasta la Rotonda del PISA y el Intercambiador de Metro de Mairena., mejorando la conectividad con este municipio, y el acceso al Metro de población situada al sur evitando el cruce de Gelves por la Travesía (reducción de trafico adicional a la que se generara con el puente de la SE-40).

En el ámbito de Gelves, se mantendría el bulevar existente trazando la nueva carretera en su centro , con dos zonas de espacios libres de protección laterales, y liberando dos vías de servicio de viario local para los sectores SUO-1 y SUO-2.

La conexión con el resto de municipios vecinos, se mantiene por la capacidad dela A-8058 . En esta Alternativa 1 se proponen otras posibilidades de conexión metropolitana de carácter alternativo , peatonal y de bicicleta , tanto con San Juan, como con Mairena o Palomares, utilizando los recursos naturales de continuidad territorial , como el corredor verde de la Cornisa, que puede ser objeto de algunos ajustes o mejoras de trazado para facilitar su enlace con el resto de viario urbano de Gelves, así como su continuidad hacia Palomares por la vía pecuaria existente , y también proponiendo nuevos trazados complementarios por la ribera del Guadalquivir en el límite de la ZDPMT, dando continuidad hacia el sur por el camino de san Francisco y fundamentalmente hacia el norte , aprovechando la continuidad de la Ribera para atravesar San Juan y procurar una conexión alternativa de bicicleta para acceder a la parada de Metro de san Juan sin atravesar su casco urbano.

**MOVILIDAD ALTERNATIVA**

En la Alternativa 1, se contempla la jerarquización de recorridos que potencien la movilidad alternativa a los desplazamientos con el vehículo privado, considerando las facilidades del territorio municipal, en cuanto a distancias de recorridos y topografía, en el sector urbano de la vega.

**Movilidad peatonal**

En el núcleo urbano consolidado, se deben mejorar las dimensiones de acerados , y los cruces de algunas de las calles más significativas , que posibilitan la conexión más directa con los cruces de la travesía. El PGOM puede establecer directrices para definir algunas calles como Itinerarios peatonales singularizados.

Además, la reurbanización de la Travesía de la A-8058, posibilita una mejora del tránsito peatonal a ambos lados y una mayor accesibilidad a la ribera del Guadalquivir , generando más puntos de cruce y más seguros , y facilitando los desplazamientos adicionales en paralelo a la travesía , hasta alcanzar los puntos de cruce.

**Movilidad Ciclista**

La Alternativa 1 plantearía una ampliación de la escasa y discontinua red de carriles bici existente, procurando un diseño más global , aunque debido a lo limitado de las secciones del viario existente, y de las discontinuidades , y limitaciones de puntos de cruce , sobre la cornisa y sobre la travesía, se debería desarrollar fundamentalmente sobre los ejes lineales territoriales de la cornisa y de la ribera del Guadalquivir, posibilitando desplazamientos de conexión con municipios vecinos , y generando puntos de conexión transversales , para acceder a la s zonas centrales de la población , centro histórico y ensanches con ejes ciclistas de uso compartido con los vehículos , debido a las reducidas dimensiones de los viarios transversales existentes.

**Movilidad a través del transporte público**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	32/148





En la Alternativa 1, el tránsito del transporte público se realiza por el eje longitudinal de la A-8058, que posibilita una accesibilidad peatonal muy buena por distancias desde los extremos del continuo urbano. La mejora de utilización de este medio de transporte, se potencia con la remodelación en superficie de la Travesía, relativa a mejora del acondicionamiento y número de paradas, mejora de las condiciones de acceso peatonal a las mismas, y las mejoras de movilidad peatonal transversal desde los extremos este y oeste del continuo urbano hacia el eje central de movilidad que se produce en el espacio de la Travesía.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	33/148



**ALTERNATIVA 1. 4. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

La Alternativa1 supone una mejora de las condiciones ambientales actuales, con la propuesta de remodelación en superficie de la A-8058, con reducción parcial del tráfico por la construcción del puente de la SE-40 , y la carretera de conexión con Mairena. Lo que supone reducción del volumen de tráfico y además con la remodelación del diseño viario se genera una reducción de velocidad de tráfico y reducción parcial de emisiones y ruido. La mejora ambiental iría acompañada con el apantallamiento vegetal de arbustos y arbolado de las márgenes de la autovía, mejorando y compensando las condiciones actuales de emisiones y el apantallamiento de ruidos, y además con una notable mejora del paisaje urbano , con el tratamiento con acerados , arcones de diseño más urbano, control de cruces y pasos peatonales, mejora de la seguridad vial y mejora de conectividad urbana. Sin embargo solo se produce una recuperación limitada del espacio público, posibilitando la continuidad de paseos peatonales laterales con condiciones de seguridad vial hasta los cruces, siendo el principal problema previsible, la mayor retención del tráfico de paso metropolitano, que puede condicionar la autorización por el órgano gestor responsable de la Autovía A-8058.

Además se establecen medidas de protección sobre el frente de la Cornisa, por su importancia paisajística y de carácter ambiental en el territorio de Gelves. Y por su inclusión como Zona de Protección territorial por el POT AUS. También se incorpora la protección de la Ribera del Guadalquivir como zona ZEC del Bajo Guadalquivir en el ámbito de la red Natura, por su valor ambiental como corredor ecológico. En este caso se clasifica el suelo como Suelo Rustico de Especial Protección por legislación sectorial.

La Alternativa 1 determina medidas de protección aplicables en conformidad con la legislación de costas, y representa el deslinde oficial del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como zona de Servidumbre de Protección de 100 m de ancho de titularidad privada y limitación de las edificaciones (salvo en tramos de suelo urbano anterior a 1988 de 20 m), y establece en Normativa las medidas correspondientes.

Y también aplica medidas de protección contra riesgos de inundación del Rio Guadalquivir , correspondientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, definiendo medidas correctoras a aplicar por los Planes Parciales y sus Proyectos de Urbanización, con condicionantes de sobreelevación de rasantes y edificaciones por encima de la cota de inundación definida por la CHG, para periodo de retorno de 500 años.

Se definen también las Vías Pecuarias existentes en el municipio su trazado y clasificación y sus posibles cambios de trazado o necesidad de desafectación.

Y por último la Alternativa 1 establecería como Directriz a desarrollar por el POU, el desarrollo del Catálogo con las medidas de protección patrimonial sobre los bienes, elemento singulares o yacimientos arqueológicos existentes , que merecen los distintos niveles de protección patrimonial de carácter urbanístico.

**CORRECCION IMPACTOS DE LA A-8058**

La Alternativa 1 genera posibilidad de correcciones parciales a los Importantes impactos ambientales generados por la Autovía: emisión de gases, emisión de ruidos, gran ocupación de suelo en posición central de la ciudad, disfuncionalidad de conexiones red viaria. afección paisajística en el centro de la población. segregación espacial, entre ribera y el resto de suelo urbano.

**PROTECCION Y POTENCIACION DE USO DE ELEMENTOS TERRITORIALES SINGULARES**

Esta Alternativa contempla la protección de la cornisa de Gelves como suelo rustico protegido, así como la protección de los márgenes de ribera del Guadalquivir , como zona ZEC y la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre. No obstante además de la regulación de protección, esta Alternativa no propone medidas para potenciar su uso ciudadano en positivo, aprovechando mejor la singularidad y potencialidades de estos espacios singulares, buscando una mejor integración con la ciudad.

**LIMITACIONES DE USOS EN ZONAS DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES**

El desarrollo urbanístico del PGOU y la Adaptación , tienen en consideración las limitaciones de uso del RDPH en zonas inundables , y zonas flujo preferente.(suelos urbanizables), siendo viable su desarrollo , con los consiguientes Informes de CHG, sin que sea necesario a priori modificar sus determinaciones de ordenación detallada. Se mantienen en la Alternativa 1 , las condiciones de desarrollo urbanístico del planeamiento parcial aprobado , sin generar cambios en la ordenación detallada , ni en las medidas de protección contra inundación a aplicar, (salvo informes diferentes en la tramitación del PGOM).

**PROTECCION DEL PATRIMONIO**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	34/148



La Alternativa 1 no plantea medidas de protección patrimonial diferentes a las del Plan vigente en Gelves , que establece diferentes grados de protección, atendiendo al singular valor arquitectónico, histórico o cultural de los elementos patrimoniales existentes , que se pueden considerar suficientes, sin necesidad de su ampliación o modificación sustancial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	35/148



**D.1.2.3. ALTERNATIVA 2**

**LA OPTIMIZACIÓN DEL MODELO. INTEGRACIÓN CIUDAD- TERRITORIO, Y GENERACIÓN DE NUEVO CENTRO URBANO SOBRE EL ESPACIO DE LA AUTOVÍA A-8058.**

Esta alternativa tiene como objetivo principal la optimización del modelo territorial , que ya esta bastante prefigurado en la ordenación prevista en el PGOU, intentando optimizar los recursos singulares naturales ambientales y de paisaje, existentes en el territorio municipal e integrarlos con el máximo de aprovechamiento y utilización social en el modelo territorial y urbano , y al mismo tiempo buscar la mejor solución posible para resolver el problema de desfragmentación de la trama urbana actual dividida por la autovía A-8058 , proponiendo en esta Alternativa una solución de transformación urbana mas radical , mediante el soterramiento de la Autovía en su tramo central que cruza el núcleo urbano de Gelves, segregando en ese tramo el tráfico de paso metropolitano, del tráfico interno de entre las distintas piezas urbanas de Gelves, tanto a nivel motorizado como peatonal , generando con esta actuación un nuevo espacio urbano central y singular para la ciudad, por la liberación de suelo destinado a viario metropolitano.

Esta transformación radical iría además acompañada de una reducción del trafico metropolitano, considerando por la próxima construcción del puente de la SE-40 sobre el Guadalquivir. Pero sobre todo con el soterramiento , el tablero superior puede rediseñarse con total libertad , para poder rediseñar la red viaria urbana principal de Gelves, , posibilitando el enlace de viarios a ambos lados de la travesía entre el Centro Histórico y el Guadalquivir , tanto para el tráfico rodado como para los desplazamientos peatonales o en bici y mejorar la movilidad sostenible centrada en el peatón. No solo se garantiza la ampliación de los puntos de cruce peatonal de la Travesía, así como el acondicionamiento y readaptación de paradas de Bus, con criterios de diseño más urbano , y con más seguridad vial ,sino que se da un sentido de continuidad espacial , como ciudad continua , que a su vez genera un nuevo espacio libre público en la posición central de la ciudad, con posibilidades nuevas como espacio público representativo de la ciudad (nueva plaza central de la población) , que sirve de punto de enlace o grapa de las dos franjas anteriormente segregadas.

Esta importante reforma del viario , posibilita la independencia del trafico de paso , sin generar retenciones o perdida de funcionalidad metropolitana, de la carretera competencia de la Comunidad Autónoma, y independiza el funcionamiento mejorado de la red viaria específicamente municipal.

También desde el punto de vista ambiental puede tener ventajas en el tramo soterrado respecto a la contaminación y ruido del trafico de paso , y pero puede producir notables mejoras , en las condiciones de movilidad y de carácter ambiental de Gelves, con reducción de la motorización interna al fomentar la movilidad alternativa, con reducción de ruido ,de emisiones, y mejora de las condiciones del paisaje urbano , del espacio público principal y más grande de la ciudad. Aunque en contrapartida, su ejecución puede resultar más compleja y más costosa.

La posibilidad de reducir, y en un gran tramo suprimir, el efecto barrera , posibilita una mayor apertura y acercamiento del núcleo central de Gelves hacia el Guadalquivir, posibilitando una mayor utilización pública y social de ese entorno singular del territorio municipal, y la posibilidad de desarrollo de un mayor número de actividades complementarias a la vivienda vinculadas a este entorno , facilitando además otro elemento de



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	36/148



conexión lineal, entre las distintas zonas del municipio y su entorno metropolitano, fundamentalmente con San Juan se potenciaría y completaría la estrategia de apertura de Gelves al Río.

La reforma y adaptación urbana de la Autovía, se complementarían con la reordenación y jerarquización del viario urbano perpendicular a la misma posibilitando la definición de nuevos Itinerarios peatonales jerarquizados, que posibiliten y potencien la movilidad peatonal transversal, más segura y directa, desde la falda de la cornisa hasta el Río. En ese diseño será necesario enlazar y dotar de accesibilidad alternativa a los principales equipamientos y parques públicos.

Y también la propia mejora de la jerarquización del viario rodado existente, con más posibilidades de continuidad y que pueda absorber la funcionalidad de distribuidores urbanos o ejes secundarios, que necesariamente será preciso formalizar atravesando el barrio de la Iglesia, hasta la calle Joaquín Benavente Molina para conectar el barrio de Simón Verde con el centro urbano y la travesía.

El sistema viario principal se completaría con la construcción de la carretera local del Porzuna, que desde la rotonda de la A-8058 situada en el Polígono Guadalquivir subiera desde Gelves hasta Mairena del Aljarafe, mejorando la articulación territorial entre ambos municipios, además de facilita una mas directa accesibilidad a la red de transporte publico metropolitano Metro, de los vecinos de Coria, Palomares o Puebla.

Y también se propone el desarrollo de una Actuación de transformación urbana para conformar un viario perpendicular, con función estructurante, que permita conectar el nuevo centro urbano sobre el soterramiento de la Autovía, hasta el barrio de Simón Verde en la Cornisa, dando continuidad a la Avda. de Matías Vela, para subir hasta la Calle Joaquín Benavente Molina, reformado y completando la conexión de las calles José Quesada Funes y Joaquín Bazo Campos y desarrollando un nuevo viario que como prolongación mas natural dela calle Joaquin Bazo Campos rodee perimetralmente el Parque de los Manantiales y enlace en la calle paraíso, que conecte este nuevo SG viario, con el nuevo enlace viario sobre el soterramiento de la A-8058, delante del Ayuntamiento.

En cuanto al crecimiento residencial, y la conformación de la estructura urbana, se proyecta la expansión y consolidación del modelo residencial diseñado en el PGOU en los sectores situados al sur, a ambos lados de la A-8058, hasta enlazar con los sectores industriales, manteniendo el límite físico ya definido del camino de San Francisco con el suelo rustico de la Vega. Como criterio general a la vista del nivel de desarrollo de planeamiento e instrumentos de gestión de los distintos sectores, se mantendrá la delimitación de estas Actuaciones de Transformación Urbanística por el PGOM, manteniendo en régimen transitorio sus determinaciones de planeamiento y gestión. La capacidad residencial nueva que ofrecen estos suelos se considera suficiente y ajustada a la capacidad de oferta de suelo adecuado que puede ofrecer Gelves. No se plantean nuevos sectores de suelo productivo, fuera de los límites de la estructura urbana y territorial ya muy definida en el PGOU. Existen sin embargo suelos industriales vacantes o que pueden desarrollarse parcialmente en los distintos sectores en proceso de transformación, y también existen posibilidades de reutilización de algunos suelos vacantes o destinados a dotaciones, que podrían modificar su uso para aumentar la oferta de estos suelos productivos y también para aumentar la oferta de suelo destinada a

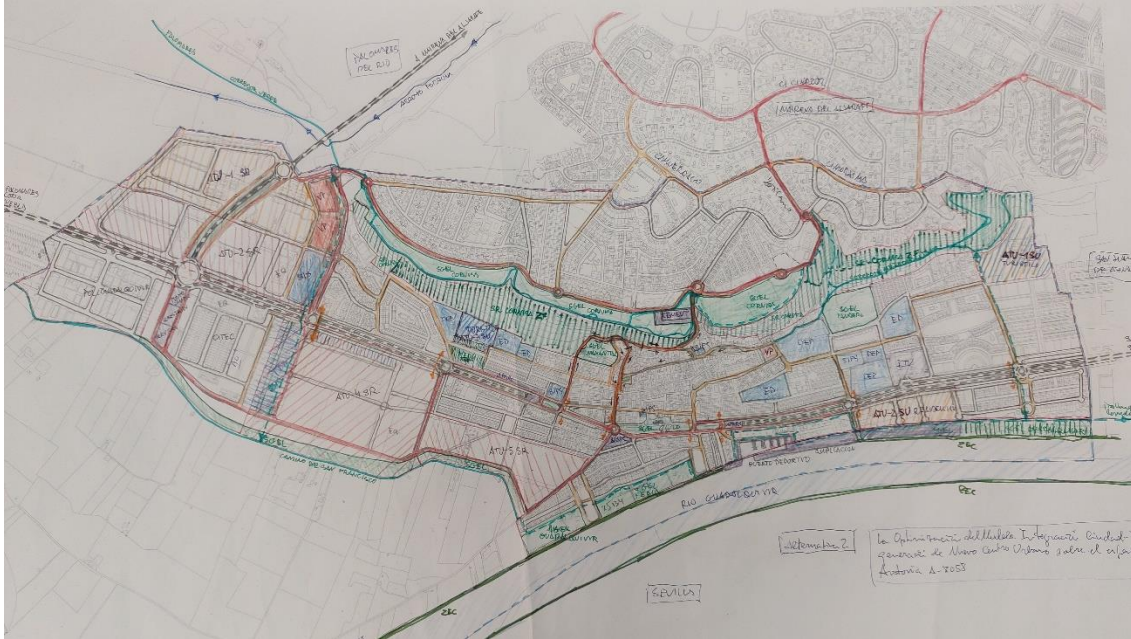


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	37/148



vivienda protegida o vivienda de promoción pública. Se propone el desplazamiento de la Feria a nueva posición , para liberar estos suelos para nuevos equipamientos o destino a vivienda pública o usos terciarios

El sistema general de espacios libres y zonas verdes se enfocará en la optimización y utilización positiva de los elementos singulares del territorio municipal, con mayor potencialidad como espacios libre , por sus condiciones ambientales , de vegetación e importancia en el paisaje, como son la cornisa y la ribera del Guadalquivir.



**Croquis propuesta de ordenación Alternativa 2.**

Se propone implantar el sistema de espacios libres sobre el Parque Urbano de la Cornisa ya existente, redefiniendo sus límites con la zona rustica con el escarpe. La incorporación en la trasera del núcleo principal de los Parques existentes de El Pandero y los Manantiales, no reconocidos en el PGOU, y el desarrollo de nuevos parques urbanos en la ribera del Guadalquivir, a ambos lados del puerto deportivo, utilizando los recursos del suelo público en suelo rustico de la ZDPMT, o en su caso los suelos privados no edificables de la zona de servidumbre situados al sur del puerto. El sistema se complementaría con el Parque lineal que se proyecta sobre el límite del Camino de san Francisco , y con el cambio de uso a SSGG de equipamiento del SGEL previsto en el PGOU que cruza la Autovía de Coria al norte de los sectores SUO-1 y SUO-2, parte de esto suelos podrían destinarse a incrementar la superficie de del SG de Equipamientos , que complete la dotación de los ensanches al sur de la población, o como ampliación de la oferta de suelo publica para vivienda protegida.

Con respecto a la ordenación del suelo rustico, no se producirían cambios significativos en la asignación de usos y regulación de los distintos suelos rústicos del territorio, salvo el ajuste en la Isla del Betón , excluyendo de la calificación como Sistema General Portuario los suelos agrícolas privados, no ocupados por las



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	38/148





infraestructuras portuarias. También se incorporaría como Zona Forestal con su régimen de protección sectorial específico el suelo público de la cornisa, quedando el resto de suelos privados de la cornisa como suelo rústico protegido por planificación territorial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	39/148



**ALTERNATIVA 2. 1.MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO**

**ESTRUCTURA URBANA Y DISTRIBUCION DE USOS**

La Alternativa 2, mantiene la estructura urbana actual basada en el desarrollo urbano del suelo de la Vega a lo largo del eje de la A-8058, entre el pie de la cornisa y el rio y que se prolonga con los nuevos sectores de suelo urbanizable , para completar este espacio hasta alcanzar el Parque Industrial Guadalquivir. Además, se mantiene la estructura urbana independientemente formada en Simón Verde, separada del resto del núcleo por la Cornisa. Se mantienen por tanto la distribución de uso globales en el territorio, así como las densidades y edificabilidades globales, conforme a las determinaciones de la Adaptación.

**ÁREAS DE OPORTUNIDAD DEL TERRITORIO**

La Alternativa 2 parte del planeamiento general vigente, la Adaptación parcial del PGOU a LOUA.

Con carácter general se mantienen los límites del Suelo Urbano definidos en la Adaptación, incorporando el Polígono industrial Guadalquivir y el antiguo Sector Urbanizable de uso terciario e industrial ST-3, CITEC , al sur de la A-8058 como piezas segregadas del núcleo principal y el pequeño sector residencial y terciario ST-6 en la ribera del Guadalquivir, todas ellas ya urbanizadas . En esta Alternativa se realizarían algunos ajustes en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano en las zonas de contacto y bordes del suelo rustico del Frente de la Cornisa, regularizando los limites traseros de las parcelas urbanas de la zona trasera del Centro Histórico, en el limite del parque del Pandero y el Corredor Verde Metropolitano, y se incorpora dentro del perímetro del Suelo Urbano el Parque de los Manantiales. También se incorporaría al suelo urbano , excluyéndolo del ámbito del suelo rustico de la cornisa, la manzana residencial en la calle Joaquín Benavente Molina , enfrente del cementerio.

En esta Alternativa se mantienen y se clasificarían como Suelo Urbano, como Actuaciones de Reforma Interior delimitadas desde el PGOM conservando los parámetros de ordenación del PGOU y su planeamiento de desarrollo aprobado, la UE-2 en el frente del Guadalquivir, sustituyendo los actuales usos industriales por uso residenciales y terciarios, que está pendiente de completar su urbanización y desarrollo.

En La UE-1 Hacienda Simón Verde, que completa el desarrollo urbano hasta el término de San Juan, queda solo pendiente de transformación la zona trasera , UE-1B , correspondiente con la finca de la propia Hacienda Simón Verde, que mantendría su s determinaciones de ordenación Como Actuación de Reforma Interior , con destino a usos turísticos para implantación de un Hotel , reconociendo las condiciones singulares de uso y ocupación de esta finca

El modelo de estructura urbana se completaría en esta Alternativa2, como en la anterior ,manteniendo la ordenación del resto del suelos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado en la Adaptación, (con Planes Parciales e instrumentos de ejecución aprobados), de los sectores SUO-2, SUO-4 ,y SUO-5, de uso global residencial , que se mantienen como actuaciones ATUs de nueva urbanización , delimitadas desde el PGOM, aunque ajustando a LISTA su clasificación como Suelo Rustico, conservando los parámetros de ordenación detallada de los respectivos Planes Parciales y de sus instrumentos de ejecución , con lo que se completaría el desarrollo de la estructura urbana prevista en el PGOU, sin que existieran otras áreas de oportunidad para el desarrollo urbanístico del territorio. Se mantendría el límite con el Suelo Rustico de la Vega , en el trazado del Cordel de San Francisco.

En el caso del sector SUO-1, considerando el nivel alcanzado de urbanización se podría asignar la clasificación como Suelo Urbano , y sustituir la delimitación de ATU, por una delimitación de Actuación Urbanística AU, limitada a completar las cargas de urbanización o cesiones de suelo pendientes de completar. También sería posible el establecimiento de directrices para delimitación de Actuaciones Urbanísticas, para completar reformas parciales de urbanización o cargas pendientes de urbanización no terminadas, en el sector de CITEC y en el sector vecino SUO-4 para terminar de definir el enlace de las vías de servicio paralelas a la A-8058 y su conexión con las rotondas proyectadas, (enlace de la gasolinera, ajuste de ejes de viarios perpendiculares etc.), o incluso algunas reformas de posición de las piezas terciarias y los sistemas locales de espacios libres delos sectores, para hacerlos más coherentes con la estructura general proyectada.

En los 3 sectores residenciales pendientes de urbanización, suelo rustico, el mantenimiento de las determinaciones de ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, está condicionado al establecimiento de las medidas de protección contra riesgos de inundación a aplicar en cada Actuación de Transformación conforme al planeamiento parcial aprobado y a su situación como Zona de Flujo Preferente o como Zona Inundable, que debe refrendarse en los informes sectoriales correspondientes a que se someta



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	40/148



el PGOM. También sería posible la sustitución en los sectores SUO-4, y SUO-5 del modelo tipológico residencial a vivienda plurifamiliar en altura elevando el suelo residencial por encima de la cota de calado de la máxima inundación , si bien este cambio podría resultar complejo, por genera nuevos criterios de ordenación (reserva mayor de Vivienda Protegida, cambios de zonificación, y alteración de los parámetros de gestión y reparto de cargas ya aprobados en Proyectos de Reparcelación):

### CAPACIDAD DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

El PGOU establecía el cálculo de 3.340 viviendas existentes en el suelo urbano Consolidado , a las que habría que sumar como nuevas viviendas existentes las 210 viv ejecutadas en la UE-1A , 60 viv en el SUT-6. . Además en los sectores SUO-1 y SUO-2 se han construido además 90 y 170 viviendas respectivamente, (una parte de su capacidad residencial ) . En total **el computo de viviendas actual es de 3.870 viviendas** contabilizadas conforme a los datos del planeamiento vigente

En esta Alternativa 2, se mantendría la capacidad residencial del planeamiento vigente, con la capacidad de viviendas de la UE-2 más la delimitación como ATUs de los 4 sectores residenciales, sería **de 2.102 viviendas nuevas** , con una capacidad estimada para 5.040 habitantes nuevos (2.102 viv x 2,4 hab/viv = 5.040 hab.).

Considerando los datos de la población censada actual de 10.490 habitantes (2024).**La Alternativa 2 , generaría una capacidad de incremento de población del 48% , para alcanzar una cifra próxima a 15.500 habitantes. .**

### RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La Alternativa 2 genera una mayor oferta de suelo para nueva vivienda pública o de protección oficial que la que se genera en el PGOU y Adaptación. Además de la reserva de suelo del 15% de vivienda protegida .de los planes parciales en vigor de los sectores residenciales no completados en su desarrollo (315 viviendas) , se propone definir cambios de uso de algunos suelos destinados a espacios libres , (reducción de superficie del SGEL-1), reutilización de algunos suelos vacantes destinados en el planeamiento a equipamiento, (parcela junto al Polideportivo norte, y destinarlos a equipamiento social SIPS, que posibilite su destino final a la edificación de vivienda protegida en venta o alquiler de iniciativa municipal .

No se considera la posibilidad de aplicar la nueva reserva de vivienda protegida del 40 % en actuaciones ATUs de Nueva Urbanización, en suelo rustico a los sectores residenciales que ya cuentan con Plan Parcial aprobado y ordenación detallada e instrumentos de Gestión aprobados.

### NUEVOS CRECIMIENTOS PARA USOS PRODUCTIVOS

La Alternativa 2 no propone el desarrollo de nuevos sectores de suelos productivos distintos a los que define el planeamiento vigente, en el Polígono Guadalquivir y en el sector SUT-3 (CITEC).

No obstante . se propone en esta Alternativa una nueva ATU no definida en el planeamiento anterior sobre los actuales suelos dela Feria y su parcela trasera, con objeto de potenciar su transformación urbanística con un nuevo uso terciario y turístico , considerando la propuesta de traslado de la feria que recoge esta Alternativa.

Además existen suelos vacantes para este tipo de usos industriales o terciarios, en el propio Sector SUT-3, que se incorpora al suelo urbano , y también en distintas parcelas previstas para usos terciarios en el resto de sectores SUO-2, SUO-4 que se mantendrían como ATUs de nueva urbanización en suelo rustico. En alguno de estos sectores se podrían plantear iniciativas para ampliar los suelos de carácter terciario, vinculándolos mas directamente al frente sobre la A-8058 , con reordenación de algunas piezas dotacionales.

Además existe también oferta de suelo Terciario y Turístico, en las Actuaciones de las antiguas UE-2A, UE-2B, y UE-1B , pendientes de urbanización, que se mantienen como ATUs de reforma Interior en suelo urbano. Estos suelos vacantes pueden absorber una parte de las posibles demandas de suelo terciario y productivo necesarios para completar el desarrollo urbanístico de Gelves.

### ORDENACION Y USOS DEL SUELO RUSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	41/148



El resto de suelos del territorio municipal mantienen en esta Alternativa 2 su carácter y función de suelos rústicos, manteniendo los usos y función previstos en el planeamiento vigente y sus niveles de protección, adaptándose a las nuevas categorías de la LISTA. Solo se modifica la zona de suelo agrícola privada de la Isla de Betón, que se excluye de la calificación como SG `Portuario. También se producen algunos necesarios ajustes en los límites del suelo rustico del escarpe de la cornisa, y se propone la incorporación como Zona Forestal de los suelos de dominio público de la misma.

**VEGA DE GELVES:** Uso agrícola con valor productivo, ambiental y paisajístico , de carácter inundable , necesario para la laminación de avenidas. Actual Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como suelo Inundable y como Espacio Agrario de Interés.)

**TORREQUEMADA :** Uso agrícola con valor productivo , ambiental y paisajístico , con cultivo uniforme de olivar, común al resto de suelos del valle del Rio Pudio , que interesa conservar y mantener , considerando además que es el entorno paisajístico original de la Hacienda de Torrequemada, edificación de Interés Patrimonial. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como Espacio Agrario de Interés.)

**ISLA DE BETON:** Actual Uso de Instalaciones portuarias del Puerto de Sevilla y también uso agrícola , de carácter inundable . Actual Suelo No Urbanizable con calificación de Sistema General Portuario dentro de los SSGG de comunicaciones. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , la parte de titularidad pública con calificación de Sistema General Portuario, y el resto de suelos privados como espacio agrícola e inundable incluido en el PTAUS como Zona de Protección Territorial Espacio Agrario de Interés..

**ESCARPE DE LA CORNISA:** Espacio natural del frente de la cornisa, no ocupado por los suelos urbanos, de valor paisajístico y ambiental, de carácter metropolitano. Incluido en PEMFS y POTAUS. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Preservado por Ordenación Territorial , (incluido en POTAUS como Escarpes y Formas Singulares del Relieve). Se reajustan sus límites excluyendo el SGEL delimitado en el PGOU en la zona superior del Parque del Pandero , y se regularizan sus límites en las traseras de las parcelas profundas de la calle Barrio Nuevo, y en la manzana de la calle Joaquín Benavente Molina. Se excluye el Parque de los Manantiales. Se propone la incorporación como Monte Publico las zonas forestales de los suelos de dominio público de la Cornisa , con su régimen de protección sectorial correspondiente.

**RIBERAS GUADALQUIVIR:** Espacios de la ribera del Guadalquivir incluidos dentro de la delimitación del suelo de DPMT. Con regulación específica de la Ley de Costas e incluido como zona ZEC. Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. Ley de Costa

**OTROS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.** Suelos de dominio público, de carreteras, vías pecuarias o caminos rurales o de servidumbres de paso de infraestructuras, que discurren por el suelo rustico . Actual Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Adaptación a la LISTA como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	42/148



**ALTERNATIVA 2. 2. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL**

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

La Alternativa 2 realiza una propuesta de ajuste y reordenación del SG de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, basada en la adaptación del sistema a la realidad física y de utilización de los SGEL existentes, y su reconocimiento en la ordenación urbanística. además plantea la puesta en valor y utilización en positivo de los suelos de la Ribera del Guadalquivir , como SGEL de Parques Urbanos , como elemento paisajístico y natural específico de Gelves, que debe ser potenciado para uso y disfrute de sus ciudadanos.

Se mantiene como pieza fundamental del sistema general de espacios libres , el Parque de la Cornisa de Simón Verde ,(110.000 m2), ajustando sus límites respecto al Frente de la Cornisa en suelo rustico, que se excluye del cómputo general, puesto que este espacio no presenta aptitud para el uso como Parque Urbano, aunque desempeñe funciones medioambientales como espacio natural y paisajístico, se excluye del cómputo y de su calificación como SGEL, el espacio de la cornisa ubicado entre el Parque del Pandero y el Corredor Verde , que forma realmente parte del espacio rustico de la Cornisa, y sin embargo se incorporan al sistema los Parques Urbanos de El Pandero (20.510 m2), y de Los Manantiales, (9.560 m2), ambos urbanizados y bien situados como dotación del Centro Histórico y de los dos Ensanches Norte y Sur, situados al pie de la cornisa

El sistema se completa con los nuevos SGEL proyectados sobre las Actuaciones de Nueva Urbanización, (sectores de suelo urbanizable), que se pueden considerar complementarios en la ordenación general y necesarios para la dotación más próxima a la población de esos sectores. Se mantiene el SGEL-2 (38.677 m2), que conforma el límite de la estructura urbana con el suelo rustico de la Vega , por el camino de San Francisco, y se reduce en su dimensión superficial el SGEL-1, manteniendo solo un paseo peatonal con inclusión de carril bici como corredor verde que comunique el Parque de la Cornisa , con el Parque lineal de la Vega, pero sin dimensionamiento como Parque, sustituyendo el uso de espacio libre, que se destina de forma general a SSGG de equipamiento . o en el tramo este junto a la vega , generando un incremento de suelos de carácter terciario entre el CITEC y el vecino sector SUO-4.

En contrapartida se propone la calificación como SSSG de Espacios Libres los suelos de la Ribera del Guadalquivir situados al sur del Puerto Deportivo, afectados por la Zona de Servidumbre del DPMT, (25.130 m2) que actualmente tienen calificación de uso terciario no edificable o sistema local de Espacios libres, para construir un Parque Urbano , bien equipado , en la posición central de la ciudad y formalizado como fachada natural de Gelves hacia el Rio terminando su modelo urbano y territorial sobre el elemento natural singular característico de la ciudad que es su frente fluvial sobre el Guadalquivir. Este Nuevo Parque del Guadalquivir , podría también incorporar e integrar en su diseño la actividad ocasional no permanente de la feria de Gelves, si se decidiera el traslado de su posición actual.

La salida del espacio urbano de Gelves al Guadalquivir, se podría completar urbanizando como Parque de uso publico, los suelos públicos de Costas del DPMT situados al norte del Puerto deportivo, que no se destinen a ampliación del Dique Seco del Puerto Deportivo, considerando este uso compatible con la legislación sectorial de costas , aunque mantengan su clasificación como Suelo Rustico de Especial Protección por legislación Sectorial (18.750 m2)

Además el soterramiento de la Autovía en el tramo central posibilita genera un SG de Espacio libres adicional y singular, con función de plaza representativa de la ciudad sobre el espacio delantero de la Antigua Estación del Tranvía y su trasera sobre la calle real, con superficie adicional de 8.600 m2.

Y por último se mantiene el Espacio libre actual destinado a la Feria , aunque cabria la opción de su futro desplazamiento y sustitución de uso, para destinar estos suelos a usos terciarios o para la ampliación de SG de equipamiento necesario en el ensanche sur, si se decide el traslado de la Feria a nueva posición , ubicándolo como uso complementario temporal con el nuevo Parque en la Ribera del Guadalquivir al sur del Puerto Deportivo, (, en posición central como lugar emblemático para la feria de una localidad vinculada al Rio),

La superficie total resultante sería de 241.207 m2 , (188.727 m2 + 52.480 m2).

Considerando la población censada actual , (10.490 hab), y la capacidad residencial y de nuevos habitantes del planeamiento en vigor, que se mantiene en esta Alternativa 2 (5.040 hab), se obtendría un estándar objetivo de SGEL de 15,53 m2/hab , ( 241.207m2/15.530 hab = 13,49 m2/hab), que en cualquier caso resultaría suficiente , pues supondría superar en esta cuestión a lo que establece el reglamento en su art.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	43/148



82.3 para el mínimo requerido de 7 m<sup>2</sup> para poblaciones que superen los 10.000 habitantes . El estándar sería inferior al establecido en la Adaptación, pero hay que considerar ese dato como erróneo por computar el suelo rustico de la cornisa.

Desde el punto de vista de la distribución y localización de los SGEL, Se optimizaría el diseño del modelo urbano ,ubicando los SGEL de la ciudad de forma escalonada sobre los elementos lineales singulares del territorio de Gelves: Cornisa del Aljarafe, Espacio central de la travesía , y Ribera del Guadalquivir.

### SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

En la Alternativa 2 se mantienen los suelos calificados como equipamiento por el planeamiento vigente, salvo algunas correcciones en cuanto a calificación y asignación de las distintas categorías de los equipamientos. Se suprime como equipamiento el Parque del Pandero , se incorpora como equipamiento sanitario la parcela del centro de salud junto al Campo de Fútbol., También se establece una nueva reserva de equipamiento social en los suelos del Sector SUO-2 anteriormente destinados al SGEL-1, que posibilita una mejora o reequilibrio en la distribución de equipamientos entre los ensanches Norte y Sur.

Desde el punto de vista superficial, se amplía la superficie total de equipamientos respecto a la Alternativa 0, (se reduce la superficie del Parque del Pandero 20.500 m<sup>2</sup>,y en la trasera de la feria 12.000 m<sup>2</sup> ampliándose los equipamientos 17.342 m<sup>2</sup> sobre la reducción del SGEL-1 en el sector SUO-2, y en 23.631 m<sup>2</sup> en el sector SUO-1 (con posible destino a vivienda protegida). En el cómputo total se produce un incremento superficial de.8.473 m<sup>2</sup> respecto a la Alternativa 0, alcanzando una superficie total de 123.400 m<sup>2</sup>.

Este sistema dotacional cumple las expectativas y permite dotar a la ciudadanía de unos servicios públicos suficientes y distribuidos en toda la trama urbana facilitando su accesibilidad y proximidad. Se corrige la descompensación entre los equipamientos situados en los dos ensanches , al norte y sur del Centro Histórico, que se puede compensar con nuevas dotaciones locales de las nuevas Actuaciones de Nueva urbanización, que completan el crecimiento hacia el sur. Se mantiene el carácter deficitario en su accesibilidad al SG de Equipamientos el sector urbano de Simón Verde. por su posición segregada, aunque se mejora su conectividad con el centro urbano.

### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En la Alternativa 2 se generan reservas de suelo aptas para ubicar nuevos SSGG de servicios e Infraestructuras, necesarios en la actualidad, necesidad de ubicación de un punto limpio, de subestación eléctrica nueva para garantizar suministro eléctrico a nuevos sectores de desarrollo. Se sustituye la calificación como SG viario del Bulevar formado entre el Polígono Industrial Guadalquivir y el CITEC, que se destina a SG de Infraestructuras y servicios , considerando que el diseño del SG viario debe terminarse en el cruce en rotonda sobre la A-8058.

La Alternativa 2 propone la reducción del ámbito superficial del SG Portuario en la Isla del Betón, ajustándolo a los suelos que son de titularidad pública y realmente tienen esta función, incluyendo la exclusiva las instalaciones y los accesos, y también se propone la ampliación del puerto deportivo , para incorporar más suelo necesario en la ribera para dique seco y almacenamiento de embarcaciones .

En la Alternativa 2 se toman medidas para adaptarse a la localización y trazado de las infraestructuras territoriales, que se mantendrían, aunque resulta necesario el soterramiento de los trazados aéreos de líneas de alta tensión que discurren por la Vega y los sectores de suelo urbanizable.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	44/148





**ALTERNATIVA 2. 3. ARTICULACION TERRITORIAL Y MOVILIDAD**

La Alternativa 2 contempla la estrategia de mejora de la movilidad, a partir de la actuación de reforma por soterramiento de la A-8058 , y la posibilidad de reforma con mayor profundidad del diseño viario de la situación actual.

Esta alternativa tiene como objetivo principal mejorar la cohesión y desfragmentación de la trama urbana actual dividida por la autovía A-8058 , planteando una transformación profunda de la misma con el soterramiento en su tramo central y la segregación del trafico metropolitano de paso respecto al trafico específicamente urbano , motorizado y peatonal.

La reforma y soterramiento de la Autovía, se complementaría con la reordenación y jerarquización del viario urbano perpendicular a la misma posibilitando la definición de un nuevo eje urbano transversal, que conecte el nuevo centro urbano transformado sobre el soterramiento de la Autovía , con el barrio de Simón Verde en la Cornisa, desarrollando un nuevo viario que como prolongación mas natural dela calle Joaquin Bazo Campos rodee perimetralmente el Parque de los Manantiales y enlace en la calle paraíso , que conecte este nuevo SG viario, con el nuevo enlace viario sobre el soterramiento de la A-8058 , delante del Ayuntamiento.

El sistema general viario se completaría, desde el cruce de este nuevo eje de la Avda. Matías Vela, con su prolongación hacia la Vega y el SG viario trazado en paralelo al camino de San Francisco , que conecta y enlaza los nuevos sectores de nueva urbanización y termina en su enlace en la rotonda de la A-8058

La relación y conectividad con los municipios vecinos, se mejora con una nueva conexión territorial con Mairena del Aljarafe, construyendo el tramo previsto de la antigua SE-35, que una la A-8058 , con el Intercambiador de Metro de Mairena subiendo por el valle del Porzuna y enlazando con la carretera san Juan Palomares y el sistema General viario de Mairena en torno al Parque del Porzuna, mejorando la articulación territorial entre ambos municipios, además de facilita una más directa accesibilidad a la red de transporte publico metropolitano Metro , de los vecinos de Coria , Palomares o Puebla.

**REMODELACION DE LA A-8058**

Esta alternativa tiene como objetivo principal mejorar la cohesión y desfragmentación de la trama urbana actual dividida por la autovía A-8058, planteando una transformación profunda de la misma con el soterramiento en su tramo central y la segregación del trafico metropolitano de paso respecto al trafico específicamente urbano , motorizado y peatonal.



Croquis red viaria Alternativa 2. Soterramiento de la travesía de la A-8078.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	45/148



Se propone el soterramiento del tramo central , con dos zonas de rampa en trinchera con vías de servicio laterales. El tramo soterrado serviría para una transformación completa de los espacios liberados , incluyendo espacio libres y plazas a, además de una reforma completa del viario urbano , posibilitando los enlaces perpendiculares y el transito peatonal , con trafico rodado exclusivamente urbano. En los tramos más externos la reforma de la autovía sería la de acondicionar las vías de servicio laterales y la formalización de rotondas reduciendo a lo imprescindible la semaforización en rotondas para cruces peatonales y cambios de sentido para no reducir funcionalidad metropolitana.

El cambio fundamental sería el tratamiento de nueva urbanización del tramo cubierto, con un diseño específicamente urbano , con tratamiento vegetal en los laterales no ocupados por el túnel , posibilitando la construcción de nuevo viario urbano, y con una nueva funcionalidad de circulación transversal para vehículos y peatones o autobuses , y sobre todo de un nuevo espacio público renovado , con función de plaza representativa de Gelves . Además de las mejoras sobre seguridad vial , percepción paisajística y reducción de impactos de ruido y emisiones.

### CONEXIÓN CORNISA- CENTRO

La Alternativa 2 , propone una actuación de reforma interior para mejorar la articulación y conexión entre el tejido residencial de la cornisa, Simón Verde , con el centro urbano y la Travesía , atravesando el tejido complejo del Centro Histórico, mediante definición por el PGOM de ámbitos de intervención en red viaria principal existente del casco antiguo.

Se propone una mayor jerarquización del viario que puede cruzar el Centro Histórico , conectando el nuevo centro urbano sobre el túnel de la Autovía , con el barrio de Simón Verde en la cornisa conectando el nuevo cruce en rotonda sobre el soterramiento de la autovía , con la Avda. de Matías Vela, para subir hasta la Calle Joaquín Benavente Molina , reformado y completando la conexión de las calles José Quesada Funes y Joaquín Bazo Campos y desarrollando un nuevo viario que como prolongación mas natural dela calle Joaquin Bazo Campos rodee perimetralmente el Parque de los Manantiales y enlace en la calle paraíso , que conecte este nuevo SG viario, con el nuevo enlace viario sobre el soterramiento de la A-8058 , delante del Ayuntamiento. De forma que se conforme un nuevo eje viario completo desde el eje de la antigua autovía soterrada hasta el barrio de Simón Verde .

Además la reforma viaria se completaría con la jerarquización y mejora y reurbanización como distribuidores urbanos o viarios secundarios de algunas de las calles existentes, complementándose con algunos itinerarios peatonales jerarquizados , que posibiliten y potencien la movilidad peatonal transversal , más segura y directa , desde la falda de la cornisa hasta el Río.

Y también la propia mejora y jerarquización del viario rodado existente, en el barrio de Simón Verde, procurando mejorar una conectividad directa de algunos distribuidores urbanos con la red viaria principal de Simón Verde en Mairena: la calle Ciaurriz) pues el trazado viario de las calles del sector de Simón Verde perteneciente a Gelves, es confuso y muy mal jerarquizado. Se propone la jerarquización como SG Viario de la Avda. de América hasta la rotonda superior de la calle Joaquín Benavente Molina, y su continuidad por la calle Cornisa del Aljarafe, y su rotonda final , realizando una actuación de continuidad de este viario estructurante, hasta conectar con la calle Boticario atravesando suelos de la zona trasera del Club Deportivo Simón Verde, por el borde de la cornisa. (compensando suelos delanteros , para aparcamiento que actualmente forman parte del Parque de la cornisa).

### CONEXIÓN CENTRO RIBERA DEL GUADALQUIVIR

La Alternativa 2, mediante el soterramiento de la A-8058, posibilita la desaparición de las barreras existentes, y la liberalización del cruce transversal de la red viaria urbana a ambos lados de la Autovía y la mejora de accesibilidad a la ribera del Guadalquivir, aumentando enormemente sus potencialidades de uso ciudadano.

Se ampliaría el número de cruces peatonales semaforizados, además de mejorar su seguridad y jerarquía, y además se posibilitaría una mejora de la circulación peatonal y rodada de carácter urbano en paralelo a la vía principal , y creación del nuevo espacio libre principal delante d la Antigua Estación de Tranvía . se reduciría el impacto sobre las edificaciones que actualmente dan frente a los tramos más estrechos de la travesía, reduciendo impactos de ruido y emisiones.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	46/148



Y se podría dar continuidad a la mayoría de calles perpendiculares en fondo de saco que terminan en el Río., facilitando la continuidad natural del tejido urbano hasta el límite natural de la ribera del Guadalquivir , formalizando de forma definitiva el límite de la ciudad sobre su elemento natural de referencia.

### CONEXIÓN CON MAIRENA Y SAN JUAN

La Alternativa 2 , reordena el suelo de reserva para el trazado de un viario metropolitano , (antigua SE-35), entre los sectores SUO 1 y SUO 2 , que tiene su enlace con la A-8058, dándole continuidad hacia el valle del Porzuna y Mairena , proponiendo la construcción de la carretera local de enlace Gelves- Mairena , con reserva de suelo también en el PGOU de Mairena, lo que posibilita la construcción de una carretera metropolitana , que uniera la A-8058, con la red viaria principal de Mairena hasta la Rotonda del PISA y el Intercambiador de Mairena ., mejorando la conectividad con este municipio, y el acceso al Metro de población situada al sur evitando el cruce de Gelves por la Travesía (reducción de tráfico adicional a la que se generara con el puente de la SE-40).

En el ámbito de Gelves, se mantendría el bulevar existente trazando la nueva carretera en su centro , con dos zonas de espacios libres de protección laterales, y liberando dos vías de servicio de viario local para los sectores SUO-1 y SUO-2.

La conexión con el resto de municipios vecinos, se mantiene por la capacidad de la A-8058 . En esta Alternativa 2 se proponen otras posibilidades de conexión metropolitana de carácter alternativo , peatonal y de bicicleta , tanto con San Juan, como con Mairena o Palomares, utilizando los recursos naturales de continuidad territorial , como el corredor verde de la Cornisa, que puede ser objeto de algunos ajustes o mejoras de trazado para facilitar su enlace con el resto de viario urbano de Gelves, así como su continuidad hacia Palomares por la vía pecuaria existente , y también proponiendo nuevos trazados complementarios por la ribera del Guadalquivir en el límite de la ZDPMT, dando continuidad hacia el sur por el camino de san Francisco y fundamentalmente hacia el norte , aprovechando la continuidad de la Ribera para atravesar San Juan y procurar una conexión alternativa de bicicleta para acceder a la parada de Metro de san Juan sin atravesar su casco urbano.

### MOVILIDAD ALTERNATIVA

En la Alternativa 2, se contempla la jerarquización de recorridos que potencien la movilidad alternativa a los desplazamientos con el vehículo privado, considerando las facilidades del territorio municipal, en cuanto a distancias de recorridos y topografía, en el sector urbano de la vega.

#### Movilidad peatonal

En el núcleo urbano consolidado, se deben mejorar las dimensiones de aceras, y los cruces de algunas de las calles más significativas , que posibilitan la conexión más directa con los cruces de la travesía. El PGOM puede establecer directrices para definir algunas calles como itinerarios peatonales singularizados.

Además, la reforma con soterramiento de la A-8058, posibilita la continuidad sin limitación del tránsito peatonal a ambos lados y una mayor accesibilidad a la ribera del Guadalquivir , generando más puntos de cruce y más seguros , y facilitando los desplazamientos adicionales en paralelo a la travesía , hasta alcanzar los puntos de cruce.

#### Movilidad Ciclista

La Alternativa 2 plantearía una ampliación mucho más decisiva y profunda de la red de carriles bici existente, procurando un diseño más completo , al poder utilizar el recurso de nuevo suelo disponible que se generaría sobre el soterramiento de la A-8058, que posibilitaría un desarrollo lineal por el centro del continuo urbano , con prolongaciones hacia la ribera del río , donde existe suelo disponible y buscando puntos de enlace con el corredor verde de la cornisa, a través de algunos viarios transversales seleccionados , , debido a lo limitado de las secciones del viario existente, y de las discontinuidades , y diferencias de topografía entre la vega y la cornisa, buscando conformar tres ejes lineales territoriales: sobre la travesía, sobre de la cornisa y sobre la ribera del Guadalquivir, posibilitando desplazamientos de conexión con municipios vecinos , y generando puntos de conexión transversales , para acceder a las zonas centrales de la población , centro histórico y ensanches con ejes ciclistas de uso compartido con los vehículos , debido a las reducidas dimensiones de los viarios transversales existentes.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	47/148



**Movilidad a través del transporte público**

En la Alternativa 2, el tránsito del transporte público se realiza por el eje longitudinal de la A-8058, que posibilita una accesibilidad peatonal muy buena por distancias desde los extremos del continuo urbano. La mejora de utilización de este medio de transporte, se potencia con el soterramiento de la Travesía, que posibilita que el tramo central se libere del tráfico externo , facilitando la implantación de nuevas paradas y mejoras en su acondicionamiento y accesibilidad peatonal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	48/148





**ALTERNATIVA 2. 4. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

La Alternativa 2 supone una mejora de las condiciones ambientales actuales, con la propuesta de soterramiento de la A-8058, con segregación funcional del tráfico de paso metropolitano , y liberación del espacio superior , para reconstruir el nuevo centro urbano de Gelves.

Además de segreggar el tráfico de paso se produciría una reducción parcial del tráfico por la construcción del puente de la SE-40 , y la carretera de conexión con Mairena. Lo que supone una notable mejora ambiental , por reducción parcial de emisiones y ruido en el tramo soterrado . La mejora ambiental iría acompañada de la mejora paisajística, con la reordenación y puesta en valor del nuevo espacio público generado, mejora y ampliación del tratamiento vegetal , mejora de las condiciones de seguridad vial , y mejora y ampliación de la movilidad alternativa.

Además se establecen medidas de protección sobre el frente de la Cornisa, por su importancia paisajística y de carácter ambiental en el territorio de Gelves. Y por su inclusión como Zona de Protección territorial por el POTAUS. También se incorpora la protección de la Ribera del Guadalquivir como zona ZEC del Bajo Guadalquivir en el ámbito de la red Natura, por su valor ambiental como corredor ecológico . En ambos casos se clasifica el suelo como Suelo Rustico de Especial Protección por legislación sectorial.

La Alternativa 2 determina medidas de protección aplicables en conformidad con la legislación de costas, y representa el deslinde oficial del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como zona de Servidumbre de Protección de 100 m de ancho de titularidad privada y limitación de las edificaciones (salvo en tramos de suelo urbano anterior a 1988 de 20 m), y establece en Normativa las medidas correspondientes. No obstante se proyecta la intervención sobre los suelos de dominio público para la utilización de la ribera del Guadalquivir como Parque Urbano de acceso y uso público , compatible con la legislación de Costas, , con objeto de que los vecinos de Gelves puedan beneficiarse del uso y del paisaje de estos suelos público , actualmente residuales.

Y también aplica medidas de protección contra riesgos de inundación del Rio Guadalquivir , correspondientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, definiendo medidas correctoras a aplicar por los Planes Parciales y sus Proyectos de Urbanización, con condicionantes de sobreelevación de rasantes y edificaciones por encima de la cota de inundación definida por la CHG, para periodo de retorno de 500 años.

Se definen también las Vías Pecuarias existentes en el municipio su trazado y clasificación y sus posibles cambios de trazado o necesidad de desafectación.

Y por último la Alternativa 2 establecería como Directriz a desarrollar por el POU, el desarrollo del Catálogo con las medidas de protección patrimonial sobre los bienes, elemento singulares o yacimientos arqueológicos existentes , que merecen los distintos niveles de protección patrimonial de carácter urbanístico.

**CORRECCION IMPACTOS DE LA A-8058**

La Alternativa 2 genera posibilidad de correcciones a los Importantes impactos ambientales generados por la Autovía: emisión de gases, emisión de ruidos, gran ocupación de suelo en posición central de la ciudad , disfuncionalidad de conexiones red viaria. afección paisajística en el centro de la población. segregación espacial, entre ribera y el resto de suelo urbano.

**PROTECCION Y POTENCIACION DE USO DE ELEMENTOS TERRITORIALES SINGULARES**

Esta Alternativa contempla la protección de la cornisa de Gelves como suelo rustico protegido, así como la protección de los márgenes de ribera del Guadalquivir , como zona ZEC y la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre. No obstante además de la regulación de protección, esta Alternativa propone medidas para potenciar su uso ciudadano en positivo, aprovechando mejor la singularidad y potencialidades de estos espacios singulares, buscando una mejor integración con la ciudad.

**LIMITACIONES DE USOS EN ZONAS DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES**

El desarrollo urbanístico del PGOU y la Adaptación, tienen en consideración las limitaciones de uso del RDPH en zonas inundables , y zonas flujo preferente.(suelos urbanizables), siendo viable su desarrollo , con los



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	49/148



consiguientes Informes de CHG, sin que sea necesario a priori modificar sus determinaciones de ordenación detallada. Se mantienen en la Alternativa 2 , las condiciones de desarrollo urbanístico del planeamiento parcial aprobado , sin generar cambios en la ordenación detallada , ni en las medidas de protección contra inundación a aplicar, (salvo informes diferentes en la tramitación del PGOM).

**PROTECCION DEL PATRIMONIO**

La Alternativa 2 no plantea medidas de protección patrimonial diferentes a las del Plan vigente en Gelves , que establece diferentes grados de protección, atendiendo al singular valor arquitectónico, histórico o cultural de los elementos patrimoniales existentes , que se pueden considerar suficientes, sin necesidad de su ampliación o modificación sustancial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	50/148





### D.1.3. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

#### D.1.3.1. VALORACIÓN AMBIENTAL

Desde el punto de vista ambiental, y teniendo en cuenta lo ya indicado en relación al impacto global positivo que tiene el urbanismo moderno y la decisión tomada de aprovechar la oportunidad de solucionar la problemática existente entendemos ya, que no hacer nada, (alternativa 0) no es una alternativa asumible.

Para la solución de la problemática de mayor importancia estratégica detectada en el municipio, relacionada con los impactos de la carretera A-8058, cualquiera de las alternativas 1 o 2 que se evalúan, son técnica, económica y ambientalmente viables. Un análisis en mayor profundidad pone de manifiesto la mayor potencia en la creación de una ciudad compacta, del soterramiento (alternativa 2) frente a la opción bulevar (alternativa 1), creando un lugar de centralidad de gran importancia, reduciendo notablemente la población afectada por ruidos, y generando este nuevo espacio de centralidad que mejorará la cohesión, identidad y convivencia de la población.

La alternativa que mejor se ajusta a los objetivos de la planificación es consiguientemente la alternativa 2. De este modo, si damos un repaso a los criterios y objetivos planteados específicamente para el PGOM:

- De esta alternativa 02, son destacables las mejoras ambientales que se ejercen al modelo territorial y urbano. Entre los puntos más reseñables se encuentra la consecución de la cohesión urbana y buena ordenación urbanística, a través de la conexión efectiva de los dos márgenes de la A-8058, reforzando las ideas de identidad y a su vez desarrollando el concepto de ciudad de proximidad.
- Otro de los aspectos destacables en esta Alternativa 02 es la mejora en la movilidad urbana, sobre todo en lo que respecta a movilidad alternativa, posibilitando el cruce en condiciones de seguridad de la carretera multicarril de Coria, y la apertura y conexión del núcleo urbano de Gelves con el Río. Además, se mejora la interrelación viaria del sector urbano de Simón Verde tanto con el núcleo principal de Gelves como con Mairena, y se genera una jerarquía viaria más funcional, que posibilita además tratamientos diferenciados peatonales sobre ciertas calles. Además, en el caso de la alternativa elegida se proyecta completar la red de carriles bici y peatonales y una interconexión entre espacios libres naturales y zonas verdes y dotaciones, dando un paso más allá, pretendiendo conectar todo el término municipal a través de una movilidad no motorizada, acercando usos, lugares y personas, y reduciendo la necesidad de desplazamientos a través de espacios amables y atractivos que interconecten ambos lados de la localidad.
- En este aspecto de la movilidad, hay que destacar que su vocación debe ser territorial, estableciendo recorridos que interconecten las diferentes localidades que conforman el espacio metropolitano entre el frente sur de la cornisa del aljarafe y el Río Guadalquivir. De esta forma, Gelves se erige como una pieza central clave en dicha conurbación, por lo que los recorridos planteados tendrán como punto de paso obligado el centro de la localidad.
- Hay que destacar que esta estrategia de movilidad eficiente y de cohesión local y territorial vienen a reforzar los objetivos tomados de la Agenda Urbana Española, entre los que merece la pena mencionar tanto la adaptación del modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención, así como mejorar la resiliencia frente al cambio climático. Para conseguir esto, se favorece los recorridos peatonales y movilidad no motorizada, en paralelo con recorridos arbolados, lo que conforma una red supralocal de espacios verdes, beneficiando de esta forma la absorción de carbono por las especies vegetadas. De la misma forma, se propone una revegetación de los márgenes de la autovía y del frente fluvial, fortaleciendo dicho objetivo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	51/148



**D.1.3.2. VALORACION URBANISTICA**

Las propuestas concretas se ordenan en las categorías ya empleadas para la elaboración del modelo,

- **Modelo de ocupación territorial. Suelo rústico-urbano**
- **Sistema general dotacional**
- **Esquema de Articulación territorial**
- **Sensibilidad ambiental**

Para cada propuesta concreta se ha definido, igualmente, qué aspectos del modelo territorial y urbano están especialmente vinculados con la actuación, qué grupo o grupos de indicadores sirven para cuantificar la mejora de la ciudad en dicho aspecto y qué objetivos del marco estratégico del Plan están relacionados

Analizadas las propuestas de cada una de las alternativas se puede concluir:

**En lo relativo al Modelo de Ocupación del territorio y la clasificación del suelo,**

Las Tres Alternativas mantienen de forma general el modelo de estructura urbana ya diseñada por el planeamiento vigente , que se considera la idónea para la capacidad de acogida del territorio municipal y que es coherente con los elementos territoriales del suelo rustico a preservar. Solo se introducen ligeros ajustes o necesarias correcciones de límites, que establecen las Alternativas 1 y 2 respecto a la alternativa 0 fundamentalmente en la delimitación del suelo rustico y urbano en el entorno de la Cornisa

Se mantiene la propuesta de crecimiento y nuevo desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable en proceso de urbanización, que completan la estructura urbana hasta el Polígono Guadalquivir , formando el continuo urbano a ambos lados de la Autovía de Coria, fijando el límite de crecimiento urbano en el Camino de San Francisco respecto al territorio rustico de la Vega. En las tres alternativas se mantendría en régimen transitorio el planeamiento parcial de los sectores urbanizables, con los ajustes necesarios de clasificación del suelo respecto a la LISTA (delimitación de ATUs en suelo rustico). Este dimensionamiento de suelo , de nueva urbanización común a las 3 alternativas genera una capacidad de vivienda nueva suficiente, para las necesidades a medio largo plazo de la población, no existe en las 3 alternativas posibilidad de generar nuevos sectores de suelo a urbanizar de uso global productivo , que deberá de integrarse en actuaciones de menor escala , dentro de la estructura conformada , aprovechando las oportunidades existentes. En este sentido la Alternativa 2 es la que genera un mayor numero de oportunidades generando más suelos con este posible destino. (nuevas ATUs productivas uso terciario y turístico).

Respecto a la Ordenación del Suelo Rustico , las 3 Alternativas recogen una zonificación y protección específica de las distintas Categorías delos suelos similares, y ajustadas a su función territorial y régimen de protección sectorial o territorial correspondiente, aunque la que mas perfecciona el modelo es la Alternativa 2, que reconoce en la Isla del Betón la diferenciación entre los suelos de uso público vinculados al Puerto de Sevilla y los suelos agrícolas privados , que forman parte dela categoría de suelos de la Vega agrícola y también perfecciona el modelo de protección territorial de la Cornisa incorporando los suelos de dominio público como Zona Forestal , con un régimen de protección mas específico de la legislación sectorial. Además la Alternativa 2 también introduce una mejora adicional sobre los suelos de Dominio Público Marítimo Terrestre , con la propuesta de desarrollo de un Parque Urbano sobre los mismos , considerando su potencialidad de uso público y mayor nivel de protección ambiental ,, respecto a su situación actual de mera protección sectorial sin uso efectivo.

**Respecto al Sistema General Dotacional,** la Alternativa 0 cumple con los estándares legalmente establecidos, sin embargo, el modelo del planeamiento vigente, presenta importantes discrepancias entre la calificación de las distintas dotaciones y su uso real y efectivo, y también incoherencia en el cálculo del SGEL al incorporar la superficie del suelo rustico de la cornisa, que no desempeña función de Parque. En realidad cuenta como Parque existente con el Parque de la cornisa y incorpora los parques nuevos definidos en el suelo urbanizable, parque lineal en el borde de la Vega Camino de san francisco , y parque transversal al A-8078 , entre el limite del suelo urbano y el suelo urbanizable., con respecto a los equipamientos , la alternativa =0 no corrige los déficits de superficie y uso que se detectan en el diagnostico entre el ensanche norte y el ensanche sur , que esta insuficientemente dotado. Respecto a los SSGG de servicios e infraestructuras, no se resuelven las necesidades de ampliación de suelo s para el Cementerio, nueva subestación eléctrica, punto limpio , etc.

La Alternativa 1 establece correcciones en el Sistema General de Espacios L, incorporando además del Parque de Simón Verde, los parques existentes de Los Manantiales y el Pandero , incrementa el suelo



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	52/148



destinado a la Feria para alcanzar el mínimo necesario en la parcela trasera , y excluye del cómputo el suelo rustico de la cornisa. mantiene el parque lineal del camino de san francisco , pero reduce la dimensión del Parque transversal a la A-8078, para generar más suelo de equipamiento , (manteniendo su funcionalidad de conexión del parque de la vega con el parque de la cornisa), de forma que finalmente se alcanza un estándar suficiente de suelo aunque no se generan nuevos parques distintos de los existentes. Respecto a los SSGG de Equipamientos la Alternativa 1 , plantea la ampliación del suelo de las Piscinas Municipales , como Polideportivo del ensanche sur , sobre la parcela trasera a al Feria, amplía la dotación de equipamientos sustituyendo el uso de espacios libres , de forma parcial , del anterior SGEL-1 a y 1B del PGOU, que sirve de ampliación del SG de equipamientos del ensanche sur y los nuevos sectores de nueva urbanización. También en la Alternativa 1 se amplían las dotaciones de eSG de servicios, incorporando la ampliación del cementerio y el destino para este uso de la reserva de viario entre el Polígono Guadalquivir y el CITEC, que puede albergar la nueva subestación eléctrica, punto limpio y otros servicios municipales. Esta alternativa también plantea la reserva de suelos dotacionales públicos actuales para reserva de suelo de vivienda protegida, puesto que el objetivo municipal es mantener las determinaciones de ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable en proceso de desarrollo, sin que les sea de aplicación la reserva del 40 % .

La Alternativa 2 va más allá de las intervenciones de corrección anteriores de la Alternativa 1 y realiza propuestas para la optimización del modelo urbano y territorial. el SSGG de Espacios Libres se amplía de forma mas radical con la incorporación de los suelos de la ribera del Guadalquivir a la conformación del sistema, (parque de ribera sobre la zona DPMT, al norte del Puerto y también sobre suelos privados , no edificables afectados por la zona de servidumbre la sur del Puerto deportivo), que definitivamente se asienta y localiza sobre los dos elementos singulares del paisaje de Gelves, la Cornisa y el Rio , poniéndolos en valor y posibilitando el uso positivo por los ciudadanos de estos espacios , por su calificación como espacios libres y también por las mejoras para su accesibilidad , y además se complementa el sistema con los dos Parques existentes en las traseras del Centro Histórico , (Pandero y Los Manantiales, y además la propuesta de soterramiento de la Autovía , genera un nuevo Espacio Libre singular , mas pequeño en superficie , pero con una función mas representativa como plaza Central de la población . La propuesta también genera un incremento mayor de la superficie total de suelo de SGEL , (no solo una mejora posicional), y se propone el traslado de la Feria sobre uno de los nuevos Parques de Ribera, en posición central y de máxima accesibilidad peatonal , tras el futuro soterramiento de la autovía.

El incremento y nueva disposición de los nuevos SGEL, permite reducir o sustituir de forma drástica el SGEL-1 previsto en el PGOU, para incrementar el SG de equipamientos públicos en el ensanche sur deficitario , manteniendo el trazado de un corredor verde perpendicular , mas ajustado en su sección, para unir el sistema de espacios libres de la Vega y de la Cornisa . con esta solución se incrementa notablemente la superficie de SG de equipamientos , además de posibilitar mayor superficie de suelo de reserva dotacional para desarrollo de actuaciones de vivienda protegida sobre suelos de titularidad municipal. Por último la Alternativa 2 , también incorpora los cambios de calificación de la reserva de viario entre el Polígono Guadalquivir y CITEC , para su destino como SG de infraestructuras y servicios , (subestación eléctrica, punto limpio , y otros).

Desde el punto de vista de las dotaciones , en cuanto a posición, cantidad y distribución, la Alternativa 2 es la que mejor desarrolla todos los objetivos propuestos. Además las mejoras de accesibilidad y movilidad del apartado siguiente suponen una conexión más efectiva del sistema general dotacional, ofreciendo vectores de movilidad entre ambas márgenes de la Autovía , y entre el Barrio de Simón Verde y el centro urbano.

**Sobre la Articulación Territorial**, el estado del actual planeamiento recogido en la Alternativa 0, no resuelve uno de los principales problemas de la Población , que es la barrera que genera la Autovía de Coria , que segrega la zona de la ribera del resto del Núcleo urbano , y genera problemas de ruido , de emisiones , de peligrosidad en los cruces y circulación además de ocupar el eje central de articulación de la población, imposibilitando , la construcción o desarrollo de un sistema viario específicamente urbano . la red viaria de carácter urbano de Gelves es muy deficitaria y escasamente desarrollada , pues la inmensa mayoría son calles con función local con conexión directa a la autovía . la Alternativa 0, también deja sin resolver el otro problema de movilidad viaria fundamental, que es la dificultad de conexión entre el Centro Urbano y el barrio de Simón Verde, segregado en la Cornisa, que a su vez también tiene una trama viaria confusa y deficientemente jerarquizada en relación con Mairena. El único punto de enlace es la Calle Joaquín Benavente Molina , y su accesibilidad está muy restringida por la complejidad de trazado y reducidas secciones de las calles del barrio de la Iglesia . E en la Alternativa 0, tampoco se resuelven ni mejoran las posibilidades de movilidad alternativa peatonal o en bici , (por la fragmentación generada en la travesía y al cornisa), ni se proponen medidas de mejora del funcionamiento del sistema de transporte público en Autobús , ni de accesibilidad al sistema de Metro (acceso a estaciones de Mairena o San Juan). No se proponen actuaciones para mejorar la conexión metropolitana con los municipios vecinos, especialmente con Mairena , que a pesar



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	53/148



de la proximidad e importancia en cuanto a desplazamientos tiene una pésima articulación viaria, (a través del barrio de la Iglesia y Simón Verde).

La alternativa 01 propone algunas mejoras importantes. La remodelación urbana en superficie del tramo central de la Autovía de Coria, tras la reducción de tráfico que puede generar el puente de la SE-40, con doble función de posibilitar su diseño como viario urbano principal de Gelves además de mantener el tráfico de paso metropolitano , solución que puede generar retenciones del tránsito metropolitano y dificultades de diseño en los cruces viarios por las maniobras de giros , pero que puede mejorar la seguridad de cruce de los tránsitos peatonales , una mejora en el tratamiento de las paradas de Bus, y una cierta mejora desde el punto de vista espacial y ambiental , con el tratamiento de acerados y arbolado en los laterales y las medianas de las vías de servicio. También la alternativa 1 propone la construcción de la carretera local de conexión de Gelves con Mairena del Aljarafe por el valle del Porzuna, que mejora las condiciones de conexión intermetropolitana y la accesibilidad a la red de Metro , (desde Gelves y desde el resto de municipios al sur), y también se proponen algunas intervenciones parciales para mejorar la conexión entre el centro de Gelves y el barrio de Simón Verde jerarquizando algunos viarios locales como distribuidores de segundo nivel , para mejorar la continuidad transversal del modelo viario . también se proponen intervenciones similares en el viario de Simón Verde , para buscar conexiones mas jerarquizadas con el viario principal de Mairena , (calle Ciaurriz). Respecto a mejoras de la movilidad metropolitana se pretende dar continuidad a corredores verdes, lineales por la cornisa y por el borde del Rio, para uso peatonal y de bicicleta, con algunos elementos transversales que puedan cruzar de forma selectiva y segura la barrera de la Autovía.

En este aspecto, la Alternativa 2 establece un salto diferencial en cuanto a la optimización del Modelo urbano , al proponer el soterramiento del tramo central de la Autovía de Coria,, lo que supone la desaparición definitiva de la barrera de la autovía en la parte central del núcleo urbano, segregando los tráficos sin interferencias , , y además de reducir los impactos ambientales de forma notoria , posibilita la construcción de un sistema segregado de red viaria principal para Gelves, y la posibilidad de abrir la ciudad hacia el Guadalquivir, usando los suelos de su ribera con funciones urbanas , y sin ninguna limitación al tránsito peatonal sobre la misma , que posibilita un cambio sustancial de movilidad , al ser muy fáciles por proximidad y anchura del espacio urbano , los desplazamientos peatonales desde el centro histórico y sus ensanches norte y sur , hacia la ribera del Guadalquivir , posibilitando el uso como Parques urbanos y también para desarrollar le feria, en optima localización.

Además la Alternativa 2 desarrolla una propuesta de jerarquización completa de la red viaria con definición de un sistema general viario propio , que a su vez se proyecta y enlaza de forma coherente con la red viaria metropolitana (nueva carretera de Mairena enlazada con la rotonda de la A-8078), y se construye un eje viario transversal al eje longitudinal de la Autovía , que enlaza desde su cruce principal , con el camino de las Huertas, sube con doble sentido hasta el barrio de la Iglesia, y conecta con la calle principal que se desarrolla en paralelo al Parque de la Cornisa , continuando hasta enlazar con la red viaria principal de Simón Verde en Mairena, (calles Boticario y Ciaurriz). De forma que finalmente se consigue el objetivo de conectar las dos zonas urbanas de Gelves, además de mejorar la articulación territorial deficiente con Mairena.



Croquis red viaria Alternativa 2. Reforma viario en calle Joaquin Bazo Campos y Club Deportivo Simon Verde.

Además, la propuesta de la Alternativa 2 también incorpora los diseños de corredores verdes para peatones y bicicleta , por los ejes de la Cornisa y la Ribera, para su continuidad metropolitana, pero en este caso con



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	54/148





mucha mayor facilidad para realizar las conexiones transversales entre ambos , por la generación de un nuevo espacio libre sobre el túnel de la carretera.

Desde el punto de vista de la movilidad interna, (tanto en vehículo como en medios alternativos ) , como de la articulación metropolitana, la Alternativa 2 es la que mejor resuelve todos los problemas y objetivos planteados.

**En relación con la Sostenibilidad Ambiental**, el actual planeamiento estudiado en la Alternativa 0, recoge los ámbitos territoriales, que tienen valores ambientales, y que deben ser objeto de protección por la legislación sectorial específica o por las determinaciones del planeamiento territorial . Cornisa del Aljarafe, Ribera del Guadalquivir , zonas ZEC, zonas de dominio público marítimo terrestre, zonas inundables , etc. Y se remite a la regulación normativa específica de protección correspondiente, pero no define usos ni actuaciones concretas para su mejora conservación, o utilización pública. También se definen los elementos con valor patrimonial , para su protección y conservación. Pero la Alternativa 0 , no define ninguna propuesta ni solución al principal problema ambiental de la población que es el impacto generado por la Autovía de Coria.

La Alternativa 1, supone una mejora parcial del impacto ambiental de la travesía de la Autovía de Coria , y una mejora parcial en cuanto a la superación de como barrera a efectos de movilidad y potenciación del tránsito peatonal como sistema de movilidad a potenciar. Se pueden generar mejoras desde el punto de vista de l paisaje urbano y mejoras ambientales por la plantación sistemática en las márgenes, pero la reducción de impactos de ruido o de emisiones sería limitada. con respecto a los elementos sobresalientes y de mayor valor ambiental del territorio de Gelves , la Alternativa 1 , desarrolla las categorías de protección correspondientes conforme a la LISTA sobre los distintos suelos a proteger, con previsión de desarrollo de la Normativa correspondiente , bien sectorial o bien urbanística, y se mantienen las misma determinaciones de protección contra inundaciones de los sectores de nueva urbanización que define el Planeamiento Parcial ya informado al respecto. Y se da cumplimiento a la Normativa sectorial de los elementos territoriales de valor ambiental, como la Cornisa, el Rio y su ribera, así como los suelos rústicos de la Vega y Torquemada.

La Alternativa 2, es la que mejora de forma más notable y evidente las condiciones ambientales de la población , con la propuesta de soterramiento de la autovía , que supone la reducción de ruido y emisiones en un gran tramo de la actual travesía, y una muy clara mejora del paisaje urbano con ampliación del espacio público disponible y la nueva posibilidad de cambio del sistema de movilidad urbana del modelo rodado al modelo peatonal , por la situación de proximidad y limitada anchura del espacio urbano , y fundamentalmente por potenciar y posibilitar l a apertura de la ciudad de Gelves al Rio , potenciando su integración entre ciudad y territorio y su utilización en positivo por los ciudadanos, que puede ser además de su mejor aprovechamiento de sus valores ambientales, la mejor forma de protección y conservación. Al mismo tiempo se añade una protección adicional sobre los suelos de la cornisa, con su calificación como Zona Forestal, con una protección sectorial más restrictiva a su transformación, en todos los suelos de titularidad pública. Y además se desarrollan las categorías de protección correspondientes conforme a la LISTA sobre los distintos suelos a proteger, con previsión de desarrollo de la Normativa correspondiente, bien sectorial o bien urbanística, y se mantienen las misma determinaciones de protección contra inundaciones de los sectores de nueva urbanización que define el Planeamiento Parcial ya informado al respecto.

**D.1.3.3. CONCLUSIONES SOBRE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA**

De estas conclusiones se puede determinar que **la Alternativa 02 es la seleccionada, ya que establece un nivel óptimo de respuesta a las cuestiones que se plantean en la localidad.** Se constituye así, una estrategia integral y sostenible ambientalmente a través de un elemento vertebrador y de gran potencial para la conectividad, la cohesión social y como motor socioeconómico, considerados estos principales objetivos del nuevo Planeamiento y acordes a los criterios y objetivos planteados para este PGOM.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	55/148



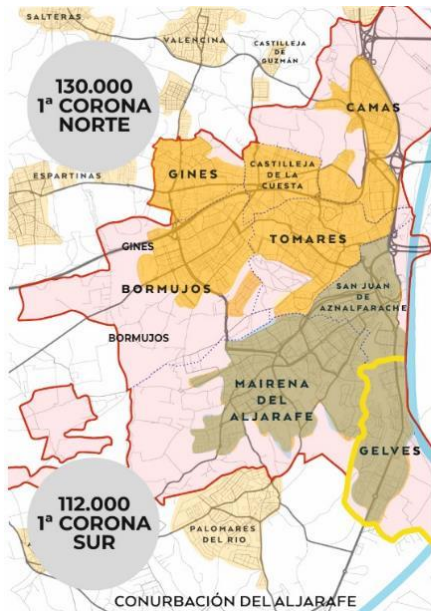
## D.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### D.2.1. ANTECEDENTES. MODELO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SEVILLA

Gelves está ubicada dentro de un área de conurbación dentro del área metropolitana de Sevilla, colindando con cinco municipios adyacentes: San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe, Palomares del Río, Dos Hermanas y Sevilla.

Esta situación geográfica plantea retos adicionales en términos de integración y coordinación territorial. La proximidad y la interconexión con los municipios vecinos no solo complica la gestión autónoma del territorio, sino que también demanda un elevado grado de cooperación y coordinación intermunicipal para abordar problemáticas comunes como la movilidad, la gestión de infraestructuras y el desarrollo económico. No obstante, este contexto de conurbación también abre la puerta a oportunidades significativas de colaboración intermunicipal que pueden ser explotadas para el beneficio mutuo de todas las entidades involucradas.

La comarca del Aljarafe alberga una población aproximada de 400.000 habitantes, concentrándose más de la mitad de estos en la primera corona metropolitana. Dentro de este primer perímetro, el municipio de Gelves asume una posición importante, por su posición en la primera línea del valle del Guadalquivir, entre Sevilla y el resto de municipios ubicados detrás en la meseta del Aljarafe, (situación singular igual que Camas o San Juan), como territorio de transición y tránsito, en términos de ordenación territorial, del resto de poblaciones ubicados al oeste hacia Sevilla. Asimismo, la A-8078 desempeña un papel estructurante clave, no solo actuando como eje de comunicación fundamental hacia el sur de la conurbación metropolitana en la margen oeste del Guadalquivir. (comunicación imprescindible con Sevilla de Palomares del Río, Coria y Puebla del Río), sino también fragmentando el término municipal de Gelves.



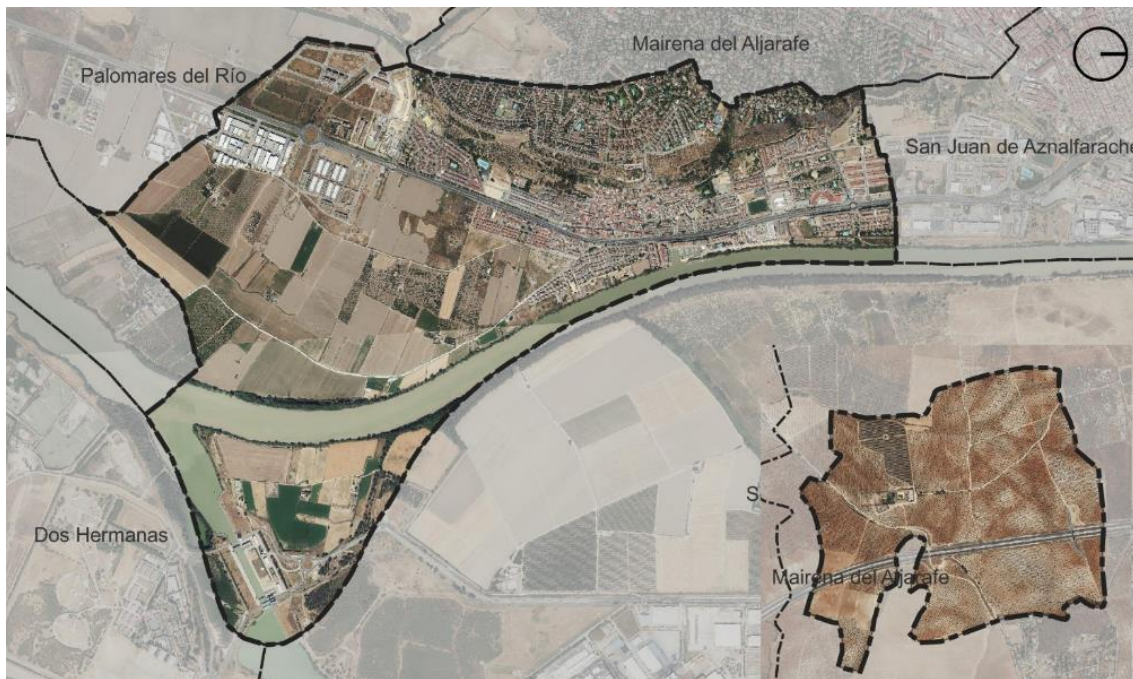
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI</a>	Página	56/148





El municipio de Gelves se enfrenta a un contexto territorial singular que presenta una serie de desafíos significativos en términos de planificación urbanística. Con una superficie total del término municipal muy reducida, la capacidad de expansión territorial es extremadamente limitada, lo que impone la necesidad de adoptar un enfoque de planificación que maximice la eficiencia en el uso del suelo disponible. Esta restricción espacial se ve exacerbada por una elevada densidad poblacional, lo que genera una intensa presión sobre los recursos urbanos, las infraestructuras y los servicios públicos, incrementando la urgencia de implementar soluciones innovadoras y eficientes que aseguren una calidad de vida óptima para la población residente.

Por otra parte, la reserva de suelo rústico dentro del municipio es muy limitada y fragmentada , (suelo segregado del enclave de Torrequemada, suelo de la Isla del Betón , o suelo de la Vega al sur de la población ), y, en gran medida, se encuentra en colindancia o incluso integrada dentro de la trama urbana antropizadas (suelos de la Cornisa del Aljarafe y la Ribera del Guadalquivir).. Esta característica implica que la estrategia de desarrollo debe focalizarse en la optimización de estas áreas vacantes y en la intervención sobre el suelo urbano consolidado, buscando alternativas dentro del espacio urbano existente. Este escenario presenta un desafío considerable, ya que requiere la reconfiguración, optimización y revitalización del uso del suelo dentro de un marco ya altamente urbanizado, garantizando simultáneamente la sostenibilidad y la calidad de vida tanto para los habitantes actuales como para los futuros.



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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	57/148



### D.2.2. EL MODELO TERRITORIAL DE GELVES

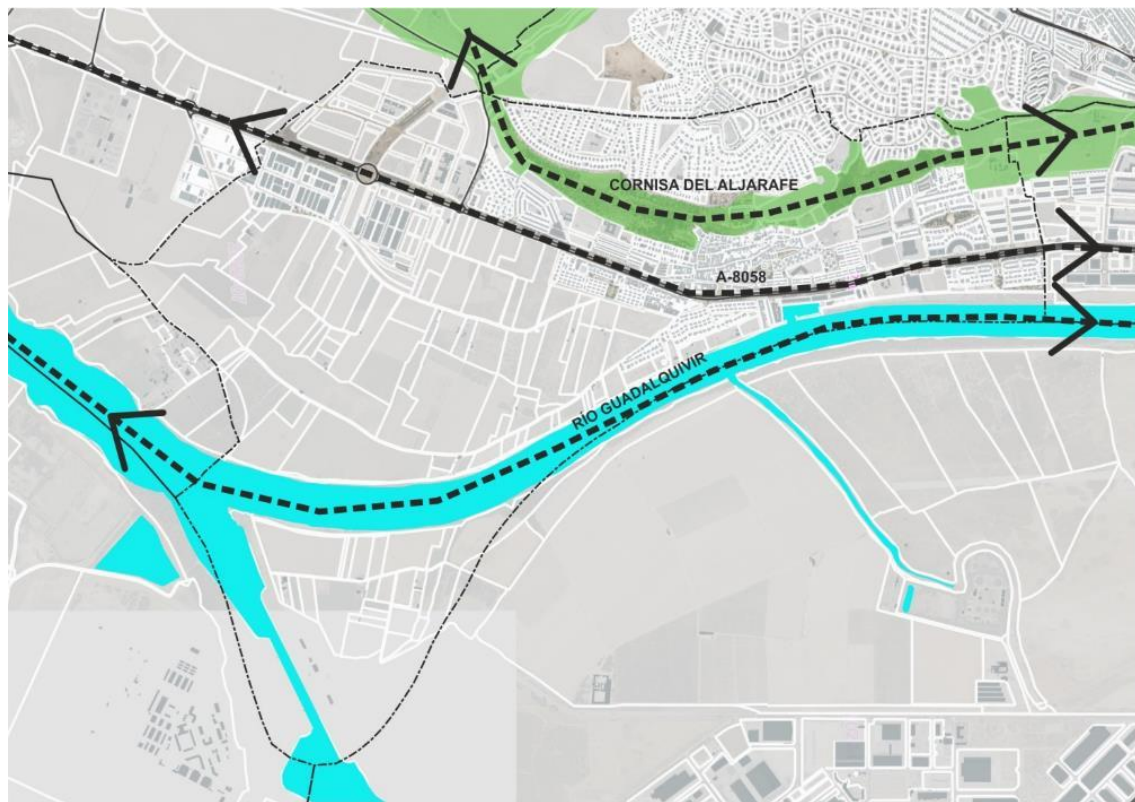
Teniendo en cuenta este contexto, se establecen una serie focos que de forma global conformarán el Modelo Territorial del municipio:

- CONSOLIDACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL MODELO URBANO
- MEJORA DE LA CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD
- DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL
- COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDAD
- ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA
- 

#### CONSOLIDACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL MODELO URBANO

En el contexto territorial singular de Gelves, la consolidación y optimización del Modelo Urbano se presenta como un pilar fundamental para garantizar un desarrollo sostenible y eficiente. Dado que el municipio cuenta con una superficie extremadamente limitada , la planificación urbanística debe priorizar la maximización del uso del suelo disponible.

Esto implica , además de completar el desarrollo de los anteriores sectores en proceso de nueva urbanización , que completan el modelo y generan suelo suficiente para el crecimiento poblacional a medio y largo plazo, de una revalorización de los espacios urbanos ya consolidados, promoviendo la densificación adecuada y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes, a fin de evitar la expansión descontrolada y preservar la integridad del tejido urbano. La intervención en áreas vacantes o subutilizadas dentro del entorno urbano consolidado se convierte en una estrategia clave, mediante la cual se busca no solo incrementar la oferta de suelo urbano, sino también mejorar la calidad del espacio público y fomentar la cohesión social.



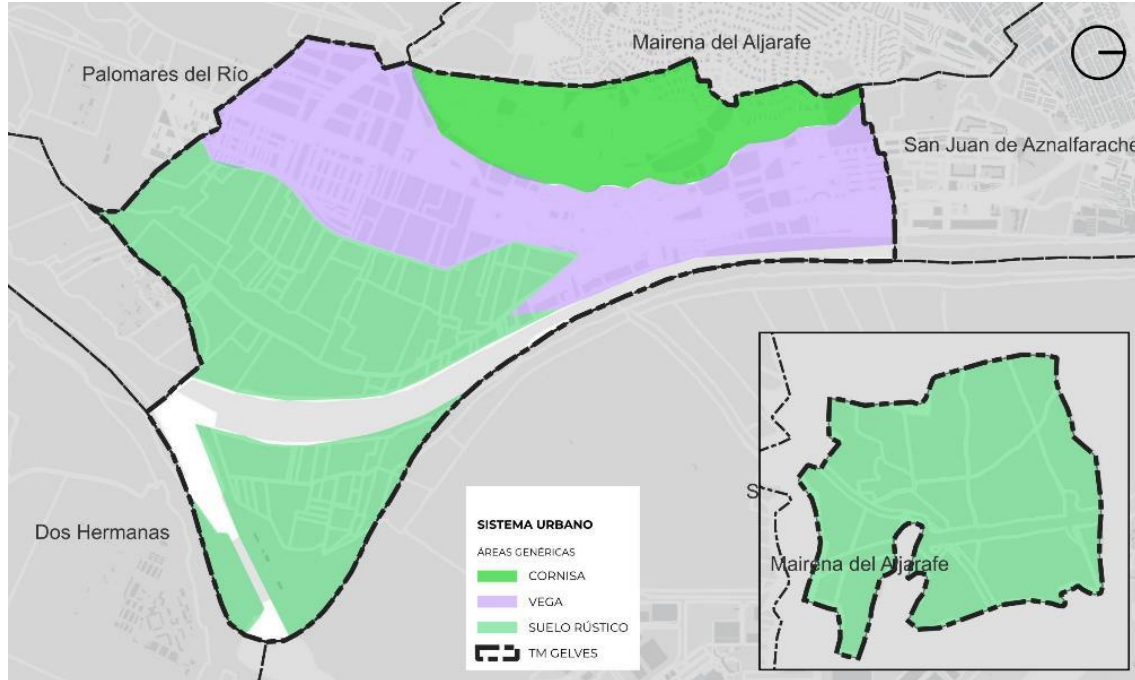
Estructura urbana. Elementos predominantes en el municipio de Gelves. Esquema de elaboración propia.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	58/148



Dentro de esta estrategia hay que destacar el objetivo de dar salida a la ciudad hacia la Ribera del Guadalquivir, mediante la utilización social positiva, y la no infrutilización de los espacios de Ribera, limitados en sus uso por la legislación sectorial, y la correcta integración en el continuo urbano del elemento singular del Paisaje que constituye el Frente de la Cornisa, como elemento rustico asilado en el interior del continuo urbano. Y también en esta línea hay que destacar la intervención drástica de soterramiento de la Autovía A-8058, que genera nuevos espacios públicos disponibles en el interior de la ciudad, que deben ser aprovechados como oportunidad de transformación urbana, con usos positivos, que hasta ahora no se podían plantear.



Sistema urbano de Gelves. Esquema de elaboración propia.

### MEJORA DE LA CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD

La mejora de la conectividad y movilidad es otro aspecto crítico en la configuración del Modelo Territorial de Gelves. La integración del municipio dentro del área metropolitana de Sevilla y su proximidad a otros municipios exige un enfoque coordinado en la planificación de la movilidad, tanto interna como externa. Es imperativo desarrollar infraestructuras de transporte que faciliten la movilidad sostenible, priorizando modos de transporte no motorizados, peatonales y bici, y fomentando el uso de transporte público eficiente, autobús y Metro. La conexión intermunicipal debe ser fortalecida a través de la creación de corredores de movilidad que permitan una accesibilidad fluida y segura, reduciendo la dependencia del vehículo privado y mitigando los impactos ambientales asociados al tráfico urbano.

En este sentido resultan fundamentales las propuestas principales de reordenación del viario metropolitano que discurre por Gelves: el soterramiento de la A-8078, que facilitara y potenciara la movilidad peatonal y de bicicleta interna entre las distintas zonas urbanas de Gelves y la mejora de ubicación y accesibilidad a la red de Autobuses interurbanos, que fundamentalmente seguirán utilizando el eje de la A-8058 como soporte o tronco principal de las distintas líneas hacia Sevilla; y la propuesta de construcción de la carretera entre Gelves y Mairena del Aljarafe, por el valle del Porzuna, elemento fundamental para completar la articulación viaria metropolitana y la accesibilidad a la red de Metro (conectividad con la población más grande del Aljarafe y sus servicios y centros de actividad, y acceso al Intercambiador de Metro de Mairena, tanto de los vecinos de Gelves como los de las localidades situadas en el eje sur de la Ribera del Guadalquivir, evitando su tránsito innecesario por Gelves). Además la propuesta del PGOM desarrolla otros corredores verdes de carácter metropolitano que mantengan la continuidad lineal de los ejes naturales de la ribera del Guadalquivir



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	59/148





y de la Cornisa y que desarrollen ejes de movilidad alternativa al vehículo privado , (corredor verde , carriles Bici , etc.).

Además el PGOM desarrolla las propuestas necesarias para solucionar el problema de segregación física y funcional entre el sector residencial de Simón Verde y el del Núcleo Urbano principal, definiendo un sistema general viario , mejor definido y jerarquizado , mediante reformas parciales sobre la red viaria preexistente , dando continuidad a los viarios mas importantes y posibilitando un enlace viario mucho más claro y potente entre los dos sectores residenciales arriba y debajo de la cornisa. Además la segregación del trafico metropolitano con el soterramiento , abre la oportunidad de completar y enlazar el viario específicamente urbano de Gelves , a ambos lados de esta uniendo el Centro y la Ribera, tanto a nivel de vehículo rodado como a nivel peatonal y posibilita el objetivo fundamental de apertura de Gelves al Rio , como elemento identitario del municipio.

### DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

El desarrollo económico local constituye un eje esencial para asegurar la sostenibilidad y resiliencia del municipio. En un contexto de limitaciones espaciales, es necesario impulsar un modelo de crecimiento económico basado en la innovación y la diversificación, que promueva actividades económicas de alto valor añadido y que sean compatibles con el entorno urbano consolidado. La creación de espacios destinados a la actividad económica debe estar orientada a favorecer el emprendimiento y la pequeña y mediana empresa, apoyándose en la tecnología y en la integración de servicios avanzados. Asimismo, es crucial fomentar la cooperación intermunicipal para el desarrollo de iniciativas económicas que trasciendan los límites administrativos, aprovechando las sinergias y recursos compartidos.

El PGOM de Gelves no desarrolla nuevos sectores de nueva urbanización destinados a usos productivos, debido a las limitaciones de territorio municipal y nivel de consolidación y cierre del modelo urbano. No obstante existen una serie de suelos disponibles de carácter industrial , terciario o de uso turístico vacantes y que posibilitan el desarrollo de nuevas actividades económicas , y además las propuestas del Plan incorporan nuevos suelos aptos para este tipo de usos , además de incitar con las nuevas medidas sobre movilidad y potenciación y puesta en valor de los elementos singulares naturales del territorio , la incorporación de nuevas actividades relacionadas con el comercio , el esparcimiento , el ocio, y la hostelería.

### COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDAD

La cohesión social y la calidad de vida representan elementos fundamentales que deben guiar la planificación urbanística en Gelves. La densidad poblacional y la presión sobre los servicios públicos requieren un enfoque inclusivo que asegure el acceso equitativo a infraestructuras, equipamientos y servicios de calidad. Es necesario potenciar el espacio público como lugar de encuentro y convivencia, promoviendo intervenciones urbanas que mejoren la habitabilidad, la seguridad y el bienestar de la población. Además, la planificación debe incorporar políticas de vivienda que respondan a las necesidades de la población, asegurando la oferta de vivienda asequible y adaptada a los diferentes grupos sociales.

El PGOM plantea en sus propuestas de ordenación diversas actuaciones de recualificación del espacio publico , para el uso y disfrute ciudadano , y la mejora d de calidad de vida. Entre ellas la transformación de la Autovía A-8058, con la consiguiente transformación urbana del centro de la ciudad , y las notables mejoras en cuanto a movilidad , que posibilitan una accesibilidad mas universal a los distintos equipamientos y espacios libres, y singularmente se pone en valor como elemento social y también de carácter ambiental el espacio de la Ribera del Guadalquivir. También se hace mas accesible y usable con carácter general el Parque de la Cornisa d e Simon Verde , sobre el que se proponen mejoras en cuanto a su acondicionamiento y ajardinamiento , , equipamiento , instalaciones y servicios , para mejorar sus prestaciones y uso social.

### ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA

La adaptación al cambio climático y la resiliencia son consideraciones transversales que deben integrarse en todas las acciones de planificación urbana. En un entorno urbano denso y limitado en su capacidad de expansión, es esencial adoptar medidas que mitiguen los riesgos asociados al cambio climático, como las inundaciones o las olas de calor, y que promuevan la eficiencia energética y el uso de recursos renovables. La infraestructura verde y azul debe ser integrada en la trama urbana, facilitando la adaptación a las condiciones climáticas cambiantes y mejorando la calidad ambiental del municipio. La resiliencia urbana se logrará a través de un enfoque holístico que incluya la participación ciudadana y la cooperación intermunicipal, garantizando que el desarrollo de Gelves sea sostenible y adaptable a largo plazo.

El Plan en sus propuestas desarrolla medidas para la mitigación del cambio climático , propugnando distintas estrategias en este sentido , las de promover un mayor desarrollo de la movilidad peatonal alternativa en la



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	60/148



movilidad urbana y un mayor porcentaje de uso del transporte público en Bus y Metro en la movilidad metropolitana, reduciendo emisiones, , y también con la potenciación del uso y la mejora y desarrollo del sistema general de espacios libres sobre los elementos naturales del territorio la Cornisa y la Ribera del Guadalquivir, que por su integración en la estructura urbana , son dos potentes elementos amortiguadores del efecto isla de calor. El Plan además deberá desarrollar directrices para la implantación progresiva de sistemas de eficiencia energética en las edificaciones y la mejora de los aislamientos .

Y por último el Plan debe tener en consideración la situación de riesgo de inundación de algunas zonas importantes de la estructura urbana ya consolidada, y también sobre los suelos rústicos , que deben ser objeto de nueva urbanización para completar el modelo , sobre los que su planeamiento de desarrollo , que se mantiene ya define propuestas de control de los riesgos de inundación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	61/148



### D.2.3. POI Y POU, MECANISMO DE CONURBACIÓN

En este contexto, en un entorno como el de Gelves, donde las restricciones espaciales del territorio y la situación de proximidad y conurbación con los municipios vecinos de Mairena y San Juan, constituyen desafíos significativos, se plantea la posibilidad de contar con dos figuras complementarias en la ordenación urbanística al PGOM, el Plan de Ordenación Urbana (POU) y el Plan de Ordenación Intermunicipal (POI)

El POU como herramienta esencial guía del desarrollo urbano de manera coherente y sostenible. El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) deberá aportar las directrices necesarias para que su desarrollo a través de los Planes de Ordenación asegure que todas las intervenciones urbanísticas cumplan con los objetivos de eficiencia en el uso del suelo, integración territorial, sostenibilidad y mejora de la calidad de vida de los habitantes.

El POU, en el marco del PGOM, permitirá abordar de manera estratégica la reconfiguración, optimización y revitalización del espacio urbano existente, garantizando que el desarrollo del municipio no solo responda a las necesidades actuales, sino que también esté preparado para adaptarse a futuras demandas y desafíos.

Igualmente, otra figura de relevancia en este contexto es la ordenación mediante Planes de Ordenación Intermunicipal POI, la cual posibilita el desarrollo de actuaciones coordinadas con los municipios colindantes. Dada la conurbación y la proximidad de Gelves con otros cinco municipios en el área metropolitana de Sevilla, estos planes intermunicipales resultan fundamentales para enfrentar de manera conjunta desafíos compartidos, tales como la movilidad, la gestión de infraestructuras y el desarrollo económico



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	62/148





### D.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN

La formulación de objetivos generales y estratégicos destinada a abordar la problemática urbanística general del municipio es un paso crucial en la búsqueda de soluciones efectivas y sostenibles. Un objetivo de esta naturaleza debe reflejar una visión clara y ambiciosa para mejorar la calidad de vida de los residentes, garantizar un desarrollo urbanístico sostenible y elevar la eficiencia de la gestión municipal en materia de urbanismo. A través de esta declaración de intenciones, se busca enfocar los esfuerzos hacia la creación de políticas y acciones que atiendan de manera integral las problemáticas existentes. Estos objetivos estratégicos se erigen como un faro orientador que establece la dirección a seguir en el diseño de estrategias y acciones concretas que culminen en una mejora significativa en el desarrollo urbano del municipio.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	63/148



**D.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA LISTA**

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de Gelves, además de responder a las circunstancias concretas del municipio, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el cual establece que tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

**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 medio ambiente, 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 nuevos crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con el núcleo urbano existente y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada. En el caso de Gelves los suelos vacantes destinados a nuevos crecimientos ya están previstos en su desarrollo, y en su modelo urbano, que se pretende mantener como criterio general, aunque se busca su optimización, y en este sentido se deberá proponer optimizar a las necesidades presentes y futuras del municipio.

**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 POT AUS.

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.

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:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	64/148



- Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** Desde la entrada en vigor, en 2006, del PGOU y su posterior Adaptación a la LOUA de 2008, 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.
- 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.
- 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
- Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los aconteceres del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
- Adecuarlo al dinamismo de las distintas zonas de Gelves** y de la totalidad del municipio con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
- Tener en cuenta el Área Metropolitana de Sevilla.** El municipio, además, es parte del Área Metropolitana estando presente en el conjunto del plan.
- 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.
- Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
- Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
- Cartografía actualizada, en base a cartografía catastral a fecha de redacción y la delimitación del Término Municipal marcada por el IECA,** órgano competente en esta materia. Esta actualización se realiza en base a que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.

Respecto a la delimitación del Término Municipal hay que indicar:

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).

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 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.

Cabe advertir que el análisis de la superposición de la delimitación del término municipal establecida por el órgano competente IECA muestra numerosos desajustes respecto a la delimitación catastral municipal (similar a la realidad física) y la delimitación urbanística vigente. Estos desajustes pueden implicar conflictos en las parcelas afectadas en relación con los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y de ámbito competencial de actuación de los servicios municipales, así como en la coordinación catastro-registro.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	65/148



Teniendo en cuenta la referida competencia de delimitación del Término Municipal por el IECA, será ésta la adoptada para los documentos del PGOM y en concreto para el presente Documento de Avance.

### D.3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PGOM DE GELVES

Tras completar la fase de análisis y diagnóstico, en la que se han evaluado los aspectos estructurales más relevantes del término municipal y su posicionamiento dentro del área metropolitana de Sevilla, el Avance del PGOM define los objetivos estratégicos fundamentales:

- **Ciudad de proximidad , superación de barreras de la A-8078.**
- **Puesta en valor de los elementos territoriales singulares. Apertura al Río**
- **Integración metropolitana Continuidad de la estructura territorial**
- **Equilibrio entre el uso y disfrute de suelo. Satisfacción de demandas de suelo para vivienda y otras actividades. Dotación de SSGG suficientes .**

### D.3.3. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES

El nuevo Plan debe establecer como eje central de su propuesta de ordenación una serie de actuaciones que faciliten un desarrollo urbano en sintonía con las exigencias y desafíos actuales de la planificación urbana y que desarrollen los objetivos estratégicos ambientales marcados. En este contexto, se plantean los denominados ejes/directrices estratégicos, los cuales se conciben como elementos claves entrelazados que no solo servirán de base para el impulso y desarrollo de nuevas operaciones urbanas, sino que también actuarán como catalizadores de una transformación integral del municipio.

Estos ejes/directrices estratégicos deberán promover un crecimiento sostenible y eficaz, adaptado a las necesidades contemporáneas de la comunidad, y orientado a generar nuevas oportunidades tanto en términos económicos como sociales. Al integrar elementos como la movilidad sostenible, la creación de espacios públicos de calidad, la promoción de la diversidad de usos y la preservación del medio ambiente, no solo se responderán a las demandas inmediatas de la población, sino que también contribuirán a sentar las bases para un desarrollo urbano que sea resiliente a largo plazo.

Estos ejes/directrices estratégicos no deben entenderse como compartimentos estancos, es decir, no son elementos independientes o aislados que operan de manera separada dentro del plan de desarrollo urbano. Por el contrario, se conciben como componentes profundamente interrelacionados y sinérgicos, que se apoyan y refuerzan mutuamente para lograr una transformación integral y coherente del municipio.

Además, estos permitirán articular y cohesionar las distintas áreas del municipio, fomentando una mayor conectividad entre ellas y garantizando un desarrollo más equilibrado. Esto incluye la regeneración de zonas infrutilizadas, la revitalización de áreas con potencial de desarrollo, y la integración de nuevas infraestructuras que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Este enfoque a proponer en el nuevo PGOM busca asegurar que el municipio no solo crezca en términos cuantitativos, sino que lo haga de manera cualitativa, creando un entorno urbano más inclusivo, funcional y sustentable.

### ¿CUÁLES SON LOS EJES ESTRATÉGICOS AMBIENTALES?

Los ejes/directrices estratégicos propuestos en el Avance de este nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) se presentan como una hoja de ruta esencial para guiar el desarrollo urbano del municipio, alineándose con los desafíos contemporáneos de la planificación urbana. Estos ejes son fundamentales para impulsar nuevas operaciones urbanas y para catalizar una transformación integral que responda a las necesidades presentes y futuras de la comunidad.

#### Ejes/Directrices Estratégicos:

**Crecimiento Sostenible y Eficaz:** Los ejes están diseñados para promover un crecimiento que no solo sea sostenible, sino también eficiente. Se busca un desarrollo que esté en armonía con el medio ambiente, respetando los recursos naturales y asegurando un futuro sostenible para las próximas generaciones.

**Movilidad Sostenible:** Se enfatiza la creación de sistemas de transporte que reduzcan la dependencia de vehículos privados, fomentando alternativas como el transporte público, la movilidad activa (como caminar y andar en bicicleta) y la conectividad entre distintos medios de transporte. Esto no solo mejorará la calidad del aire y reducirá la huella de carbono, sino que también hará la ciudad más accesible para todos sus habitantes.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	66/148



**Espacios Públicos de Calidad:** La creación y mejora de espacios públicos es un eje central, orientado a garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a áreas verdes y de recreación. Estos espacios no solo son vitales para la salud y el bienestar de la comunidad, sino que también fomentan la cohesión social.

**Diversidad de Usos:** Se propone la promoción de una diversidad de usos en el tejido urbano, que incluye la mezcla de zonas residenciales, comerciales, industriales y de servicios. Esta diversificación busca crear una ciudad más dinámica y adaptable, donde las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar de su tiempo libre en un entorno integrado y eficiente.

**Preservación del Medio Ambiente:** La puesta en valor de los espacios verdes existentes y su integración en un modelo de infraestructura verde urbana son claves para asegurar un equilibrio en el desarrollo urbano.

**Regeneración y Revitalización:** Se plantea la regeneración de áreas infrautilizadas y la revitalización de zonas con potencial de desarrollo. Estas acciones buscan no solo mejorar la calidad de vida en estas áreas, sino también fomentar un desarrollo más equitativo y equilibrado en todo el municipio.

**Conectividad y Cohesión Urbana:** Los ejes estratégicos también se orientan a mejorar la conectividad entre diferentes áreas del municipio, asegurando una integración efectiva entre nuevas infraestructuras y las existentes. Esto garantizará un desarrollo más cohesionado, donde todas las áreas del municipio estén bien interconectadas y se beneficien mutuamente.

El enfoque propuesto busca no solo aumentar la densidad urbana de manera cuantitativa, sino también mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Al centrarse en estos ejes/directrices estratégicos, el municipio estará mejor preparado para enfrentar los desafíos del futuro, creando un entorno urbano que sea inclusivo, funcional y sustentable a largo plazo. Estos ejes estructurales no solo servirán como base para el desarrollo urbano, sino que también garantizarán que dicho desarrollo se realice de manera equilibrada, respetuosa con el medio ambiente y orientada al bienestar de todos los ciudadanos.

### INTERCONEXIÓN E INTERDEPENDENCIA DE LOS EJES

La estrategia base que debe soportar las distintas propuestas de ordenación que se desarrollen en este Avance del PGOM debe enfocarse de un punto de vista holístico, sistémico que implique que cada intervención o política diseñada bajo estos ejes debe considerar cómo impacta y se relaciona con los demás. Entendemos que este enfoque donde prima la sinergia entre los ejes estratégicos maximiza los resultados.

**Movilidad Sostenible y Espacios Públicos de Calidad:** La promoción de la movilidad sostenible no solo se refiere al transporte, sino también a cómo se conectan y diseñan los espacios públicos. Un sistema de movilidad bien planificado debe integrarse con parques, plazas y espacios o zonas verdes, creando corredores ecológicos que mejoren tanto la accesibilidad como la calidad del entorno urbano. De este modo, la movilidad sostenible y los espacios públicos de calidad se nutren entre sí, mejorando la experiencia urbana en su conjunto.

**Diversidad de Usos y Revitalización Urbana:** La diversidad de usos en el tejido urbano impulsa la revitalización de áreas infrautilizadas. Cuando se mezclan zonas residenciales con comerciales, culturales y recreativas, se crea un entorno dinámico que revitaliza barrios y fomenta la actividad económica y social. Esta mezcla de usos también mejora la cohesión social, promoviendo así una mayor interacción.

**Crecimiento Sostenible y Preservación del Medio Ambiente:** Estos dos ejes están intrínsecamente conectados, ya que un crecimiento urbano sostenible debe basarse en la preservación del medio ambiente. Las políticas que promuevan un desarrollo urbano compacto y eficiente pueden reducir la expansión urbana descontrolada, protegiendo al mismo tiempo los espacios naturales. Esto también implica integrar infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza dentro del entorno urbano para asegurar un desarrollo que sea respetuoso con el medio ambiente y resiliente a largo plazo.

**Conectividad y Cohesión Urbana:** Mejorar la conectividad dentro del municipio requiere desarrollar una propuesta conjunta donde inciden los diferentes ejes estratégicos. La movilidad sostenible, la calidad de los espacios públicos, la diversidad de usos y la regeneración de zonas deben estar articulados para garantizar que las distintas áreas del municipio estén bien conectadas. Esta conectividad no solo es física, sino también social y económica, asegurando que el desarrollo sea equilibrado y que todas las zonas del municipio se beneficien de las mejoras urbanas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	67/148



#### D.4. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIOS COLINDANTES

La planificación territorial y urbanística es una herramienta clave para el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, especialmente en un contexto de creciente complejidad territorial y ambiental. En el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se establece la obligación de garantizar la coherencia y coordinación entre los diferentes instrumentos de planificación territorial y urbanística, con especial énfasis en la interacción entre los municipios colindantes.

La LISTA introduce un enfoque que promueve la cohesión territorial, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia en la gestión del suelo, basándose en principios como la cooperación interadministrativa (Art. 8) y la ordenación supramunicipal para evitar desequilibrios entre municipios y áreas metropolitanas. En este sentido, los planes generales de ordenación municipal deben integrarse y ser compatibles con los instrumentos de ordenación de mayor escala, como los planes subregionales y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), tal y como recoge el artículo 33 de la ley, que define la ordenación territorial como una función pública de ámbito supralocal, orientada a la cohesión social, económica y ambiental del territorio

El cumplimiento de estas obligaciones es esencial para evitar la fragmentación del territorio, asegurar la conectividad entre municipios y optimizar el uso de los recursos territoriales compartidos, como infraestructuras, equipamientos y espacios naturales. El artículo 64 de la LISTA, que establece la figura del Plan de Ordenación Intermunicipal, subraya la necesidad de coordinar las actuaciones urbanísticas en municipios colindantes para garantizar la continuidad en el desarrollo urbano y la adecuada prestación de servicios públicos.

##### D.4.1. CONTEXTO TERRITORIAL

El municipio de GELVES se encuentra situado en el área metropolitana de Sevilla, lo que le otorga una importancia estratégica en términos de conectividad tanto con la capital andaluza como con los municipios cercanos. Esta proximidad facilita el acceso a una amplia red de infraestructuras que conectan al municipio con Sevilla y el resto de la comarca del Aljarafe y los municipios situados en la parte sur de la vega del Guadalquivir. La relación directa con Sevilla y una de las principales vías de comunicación, la A-8078 sitúan a Gelves en una posición clave para el desarrollo urbano y económico de la región.

Debido a esta ubicación, la planificación territorial de Gelves debe garantizar la coherencia y la coordinación con los municipios colindantes, ya que el desarrollo del municipio tiene un impacto directo sobre la trama urbana y los servicios compartidos con otras localidades. La conurbación que se genera en esta área produce una interrelación continua entre los municipios de San Juan de Aznalfarache, y Mairena del aljarafe, y también en cierta medida Palomares del río y Coria del Río, dando lugar a un sistema urbano integrado. Esto implica no solo la necesidad de compartir servicios públicos, infraestructuras de transporte y equipamientos, sino también de gestionar los flujos de población que se desplazan a diario entre estos municipios.

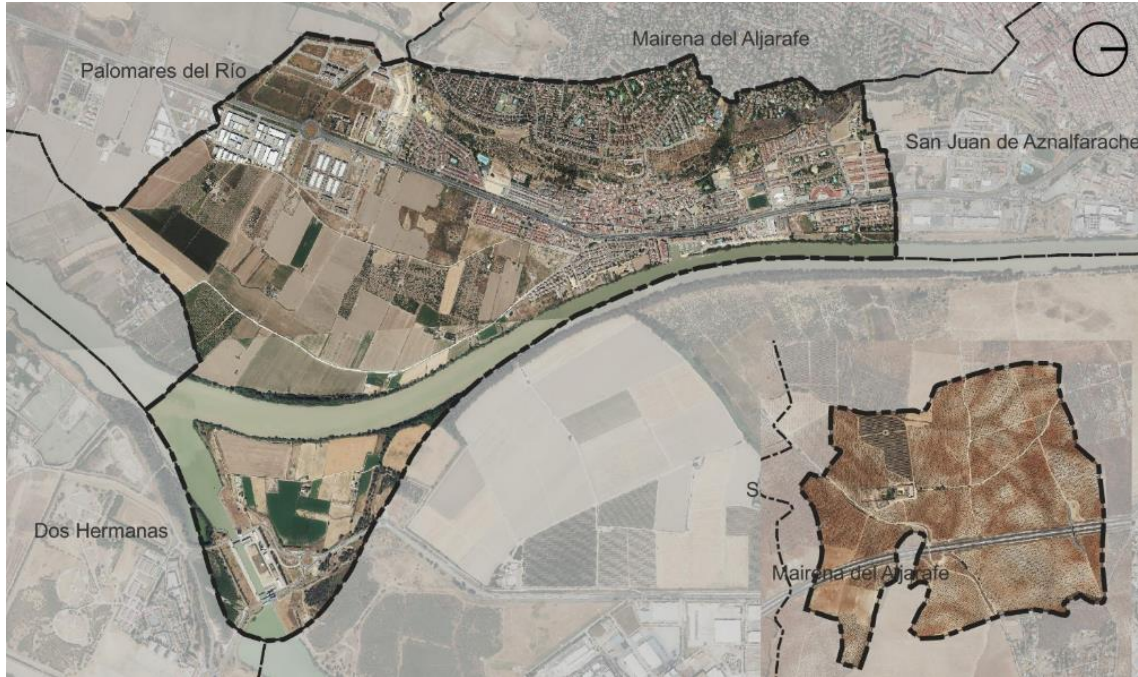
La configuración de esta conurbación requiere de un enfoque conjunto en la planificación del territorio para abordar de manera eficiente el crecimiento urbano y las necesidades de la población, manteniendo un desarrollo sostenible.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	68/148







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

En el contexto del municipio de GELVES, la propuesta de ordenación territorial seleccionada en este Avance de PGOM se sustenta en un modelo que promueve un desarrollo urbanístico sostenible, centrado en la regeneración y consolidación del territorio. Este enfoque subraya la importancia de garantizar la resiliencia urbana y fomentar una movilidad sostenible.

El modelo territorial propuesto para Gelves, incorpora una serie de factores clave que constituyen la base para el desarrollo urbanístico integral del término municipal. Entre estos factores se destacan la optimización de la ocupación del suelo, la mejora de la movilidad, la planificación de nuevos crecimientos en bolsas de suelo vacantes, el impulso de la actividad económica, y la priorización de la sostenibilidad.

Estos elementos trascienden los límites del municipio, estableciendo una sinergia con los municipios colindantes y contribuyendo a la regeneración de todo el territorio metropolitano. La configuración de este modelo territorial contempla propuestas dirigidas a consolidar una C ciudad de Gelves bien conectada tanto a nivel interno como con los municipios cercanos, posicionándola como una alternativa residencial atractiva para nuevos habitantes de áreas circundantes. Además, se plantea un impulso a la actividad económica centrada principalmente en el sector terciario, junto con una adecuada dotación de sistemas generales que priorizan la conservación y valorización de su dotación existente reajustándola y equilibrando.

Las directrices planteadas están estrechamente vinculadas con la ordenación urbanística y el desarrollo territorial de los municipios limítrofes, en una visión que trasciende las fronteras municipales y apuesta por un enfoque integral del territorio, promoviendo la conexión y mejora de todo el entorno, y garantizando la coherencia entre las distintas actuaciones urbanísticas en el ámbito de la comarca. De esta manera, las propuestas estudiadas se alinean armónicamente con las políticas de los municipios vecinos y con el entorno urbano en su conjunto.

La compatibilidad de la propuesta del Avance de PGOM para Gelves con la ordenación urbanística de los municipios colindantes se manifiesta a través de varias líneas estratégicas de actuación territorial, destacando las siguientes:

- **Movilidad**
- **Nuevos Desarrollos**
- **Impulso de las actividades económicas**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	69/148



**D.4.2. COORDINACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PGOM DE GELVES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y EL PUERTO DE SEVILLA.**

Como hemos indicado, la planificación territorial de los municipios colindantes con GELVES se enmarca en un contexto metropolitano que exige una coordinación intermunicipal rigurosa para asegurar un desarrollo urbano coherente y sostenible. En este sentido, la compatibilización de las propuestas urbanísticas con la ordenación vigente en los términos municipales vecinos se convierte en un factor crucial para garantizar la integración funcional del territorio, respetando las dinámicas de cada municipio y promoviendo la cohesión territorial.

Los municipios colindantes—San Juan de Aznalfarache Palomares del Río ,Mairena del Aljarafe, y Sevilla— presentan características urbanas y territoriales diversas, cada uno con un instrumento urbanístico propio que regula su crecimiento y define sus áreas de desarrollo prioritario. La proximidad física entre estos municipios y su conexión mediante infraestructuras de primer nivel, como la A-8078, y diversas vías intermunicipales, refuerzan la necesidad de una planificación conjunta, que pueda articular la conurbación y garantizar la integración de los sistemas urbanos, rurales y metropolitanos.

Cada municipio cuenta con un marco de planeamiento urbanístico aprobado que, si bien está alineado con los objetivos regionales y metropolitanos establecidos por la normativa urbanística que se unifica en referencia al POT AUS, requiere ajustes y compatibilización en función de las propuestas específicas contenidas en el Avance del PGOM de Gelves. Estos ajustes buscan optimizar la relación entre usos del suelo, infraestructuras y dotaciones, así como fortalecer la conectividad y la movilidad sostenible entre los términos municipales.

La relación entre los municipios colindantes y GELVES se basa en factores como la proximidad de suelos urbanos consolidados, áreas de expansión residencial, sectores terciarios de carácter metropolitano y la presencia de infraestructuras de movilidad clave. A lo largo de los siguientes puntos, se desarrollará en detalle la compatibilización de las propuestas urbanísticas de este Avance para cada municipio vecino, abordando tanto los retos territoriales como las oportunidades que ofrece la planificación conjunta para asegurar un crecimiento armónico y sostenible en el área metropolitana del Aljarafe.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	70/148





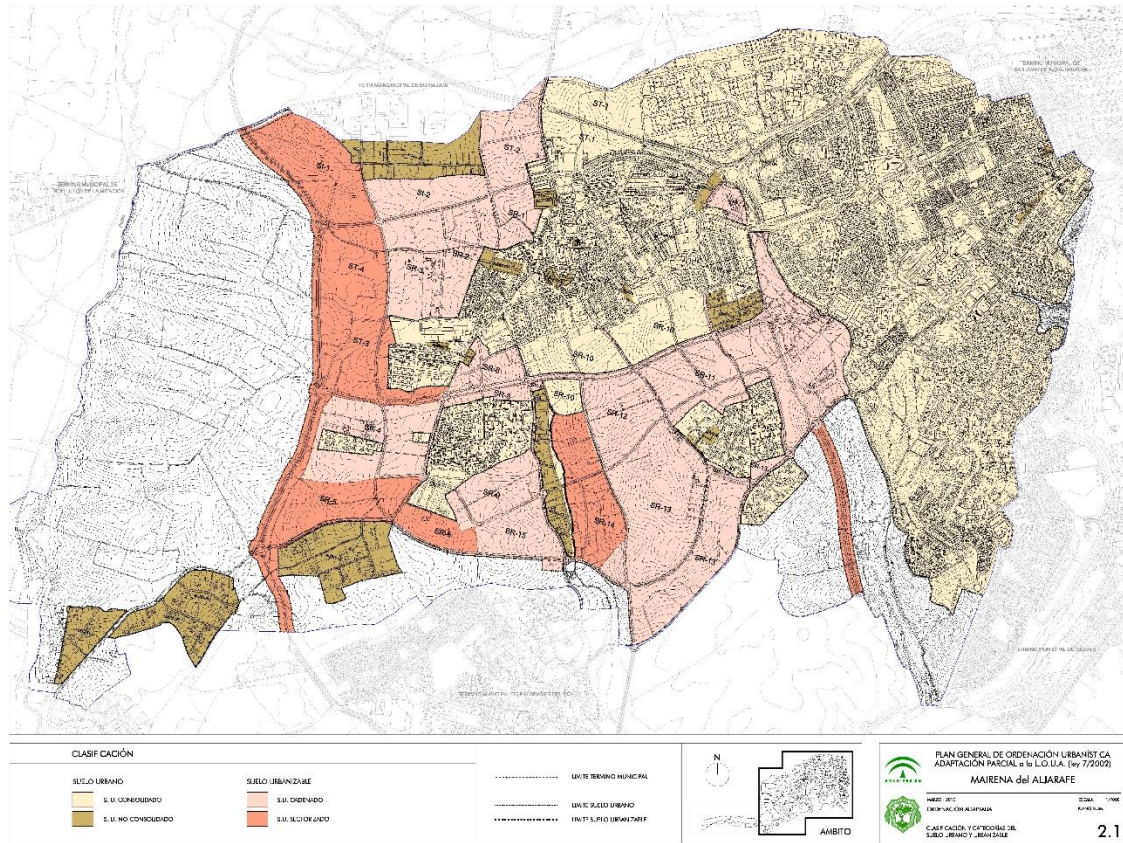
**MAIRENA DEL ALJARAFE**

El planeamiento General de Mairena del Aljarafe lo conforman el PGOU de 2003 y la Adaptación Parcial a la LOUA de 2010.

El planeamiento General reconoce como suelo urbano Consolidado todo el sector urbano de Simón Verde , de su término municipal , que está completamente conurbado , con el mismo espacio residencial de tipología de ciudad jardín en el término de Gelves, los límites territoriales entre ambos municipios, son coincidentes en ambos planeamientos, tomando como referencia el eje de una de las calles , que tiene como referencia le Catastro , y que tiene diferencias , ya analizadas en la Memoria de Información , respecto al límite oficial entre los dos Términos, que deberá resolverse mediante el correspondiente procedimiento administrativo.

En el planeamiento general de Mairena, se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección el Valle del Arroyo Porzuna , que baja, hasta el imite del termino de Gelves , por detrás del Sector SUO-1 de Gelves. Por tanto no existe posibilidad de nuevos crecimientos d residenciales de Mairena hacia la parte baja del Valle del Porzuna en proximidad al término de Gelves.

En el Planeamiento general de Mairena , se determina la reserva de suelo para construcción de la antigua SE-35, que actualmente , tras la construcción del Puente sobre el Guadalquivir , de la SE-40 ,mantendría una función de carretera territorial , para conectar Mairena con la A-8058, y las localidades situadas al sur, además de posibilitar una comunicación directa con Gelves hasta ahora inexistente. Esta reserva de suelo por el Valle del Porzuna es coincidente a nivel de planeamiento con las previsiones del Planeamiento de Palomares del rio y con las previsiones del planeamiento vigente de Gelves, además de con las propuestas de mejora de articulación territorial del Avance del PGOM de Gelves.

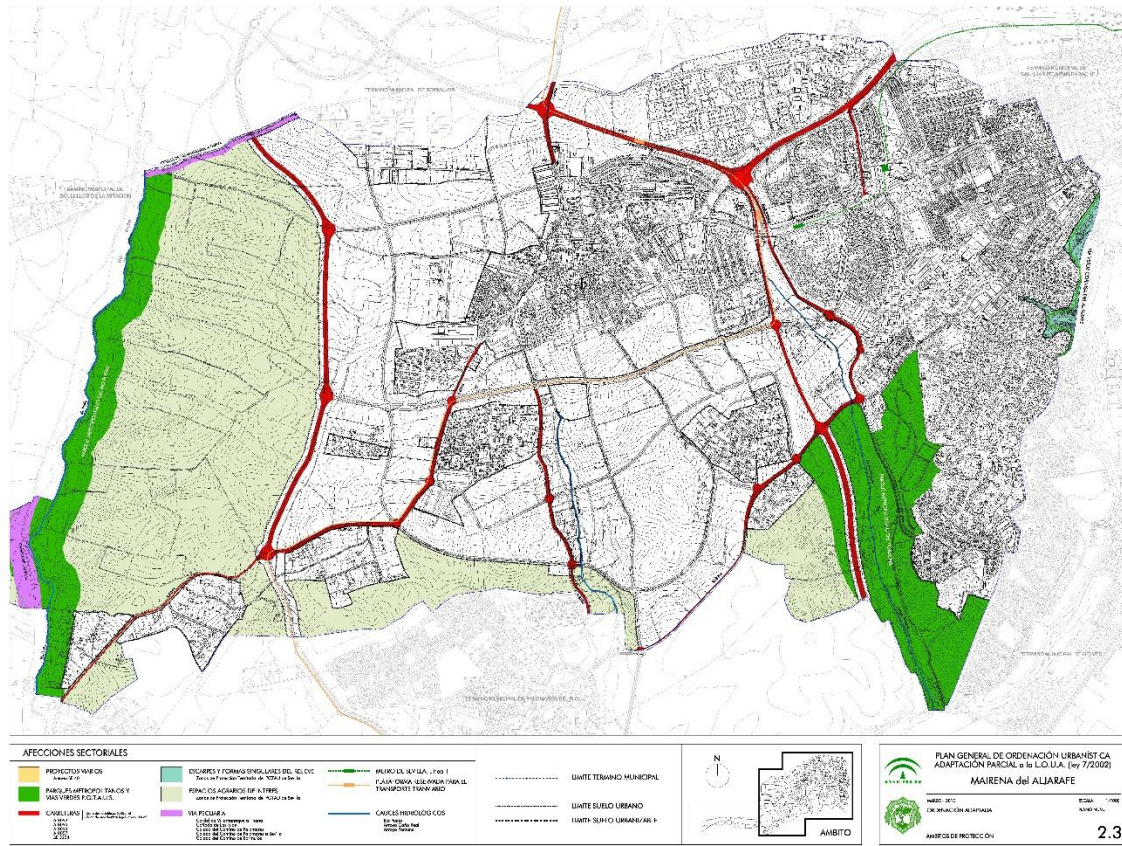


**Adaptación Parcial a la LOUA . Mairena del Aljarafe. Clasificación suelo urbano y urbanizable.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFVDX5BMZ7OOI</a>	Página	71/148





**Adaptación Parcial a la LOUA . Mairena del Aljarafe. Suelo Rustico ámbitos de protección.**

Se puede afirmar que existe concordancia y coherencia en las previsiones de ordenación territorial de los planeamientos de ambos municipios.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	72/148

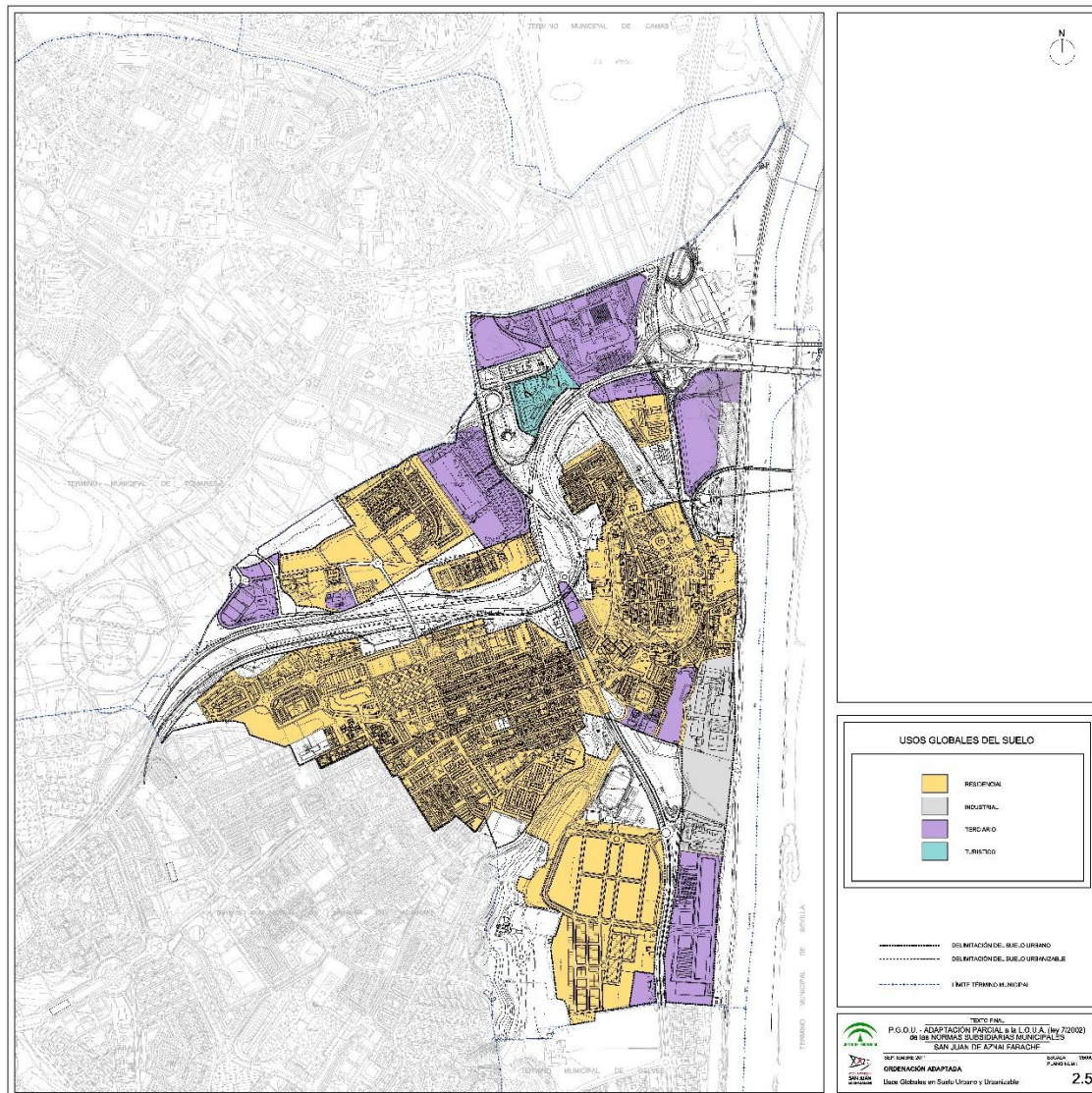




**SAN JUAN DE AZNALFARACHE**

El planeamiento General de San Juan de Aznalfarache lo conforman las NNSS de 1983 y la Adaptación Parcial a la LOUA de 2011.

El planeamiento General reconoce como suelo urbano Consolidado todo el sector urbano de la Vega de San Juan en proximidad inmediata a los suelos urbanos del Termino de Gelves, que conforman el ensanche norte de Gelves , y en particular la zona de la Unidad de Ejecución UE-1ª, ya urbanizada y edificada. La estructura urbana y territorial de San Juan en esta Zona de la Vega es la misma que la de Gelves , apoyándose en los elementos territoriales lineales de la Cornisa y la Ribera del Guadalquivir, en sus extremos, y con la A-8058, como elemento viario estructurante del ese territorio.



**Adaptación Parcial a la LOUA . San Juan de Aznalfarache. Usos Globales del suelo.**

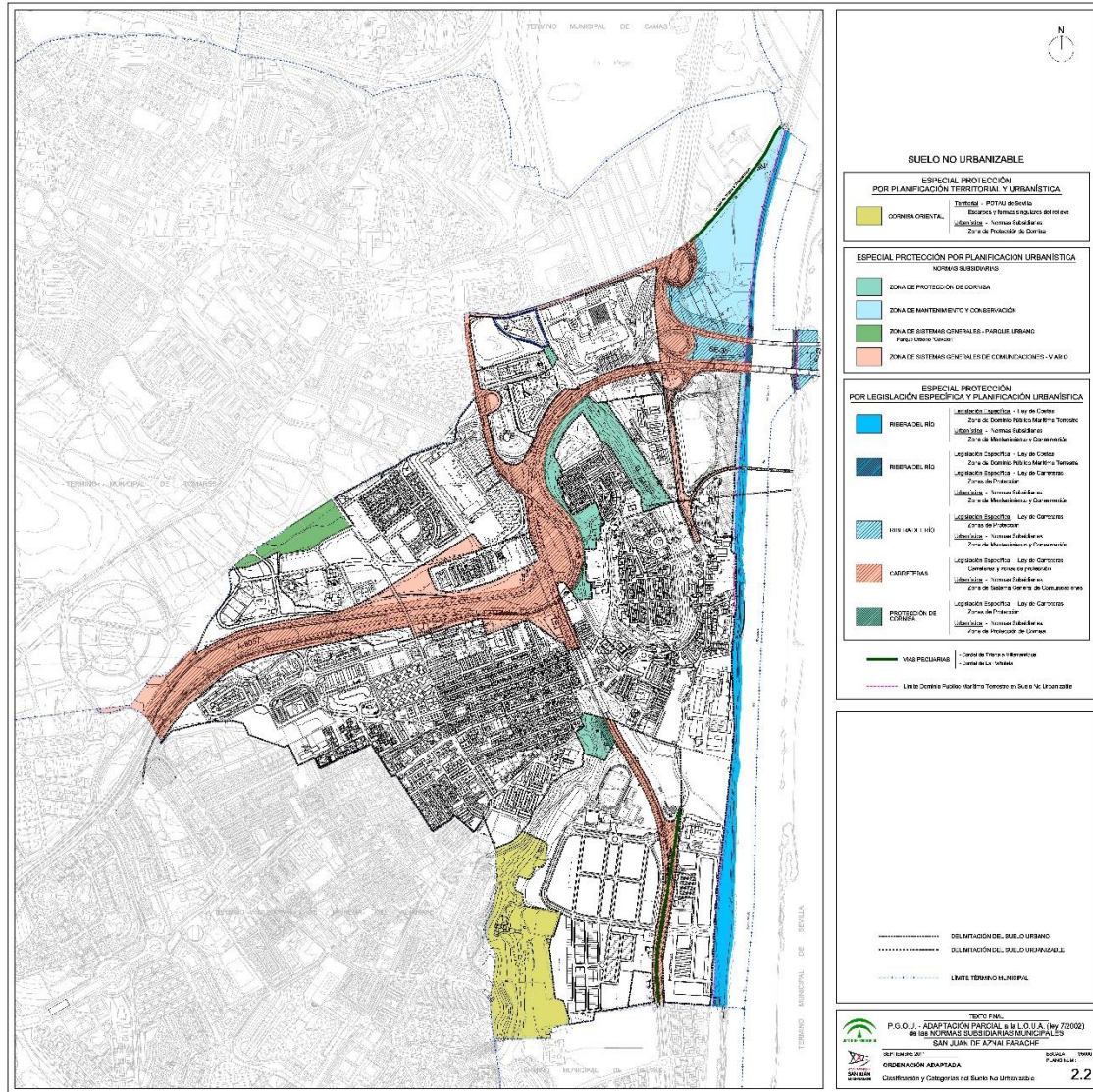
Los límites territoriales entre ambos municipios, son coincidentes en ambos planeamientos, tomando como referencia el límite oficial entre los dos Términos



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	73/148







**Adaptación Parcial a la LOUA . San Juan de Aznalfarache. Ordenación Suelo No Urbanizable.**

En el planeamiento general de San Juan , se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección la Cornisa del aljarafe , manteniendo el mismo criterio de clasificación, que de los planeamientos de Mairena y Gelves en este elemento territorial , que viene predeterminado por el planeamiento territorial POT AUS. también se mantienen las mismas determinaciones que en el planeamiento de Gelves sobre los suelos de la ribera del Guadalquivir , afectados por la delimitación de la ZDPM T, puesto que son elementos territoriales ordenados desde la ordenación territorial o sectorial.

Respecto a los uso del suelo , en el planeamiento de San Juan se diferencia el uso global residencial asignado a la zona de la vega situada al oeste de la A-8078, del uso terciario o productivo asignado a la margen este , ubicada entre la A-8058 y la ribera del Guadalquivir. En ambas zonas se ha producido un proceso edificatorio generalizado en los últimos años, consolidando el modelo urbano , de esta zona de San Juan , que es plenamente coincidente y continuo con el modelo urbano de Gelves.

Se puede afirmar que existe concordancia y coherencia en las previsiones de ordenación territorial de los planeamientos de ambos municipios.

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ700I	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ700I	Página	74/148



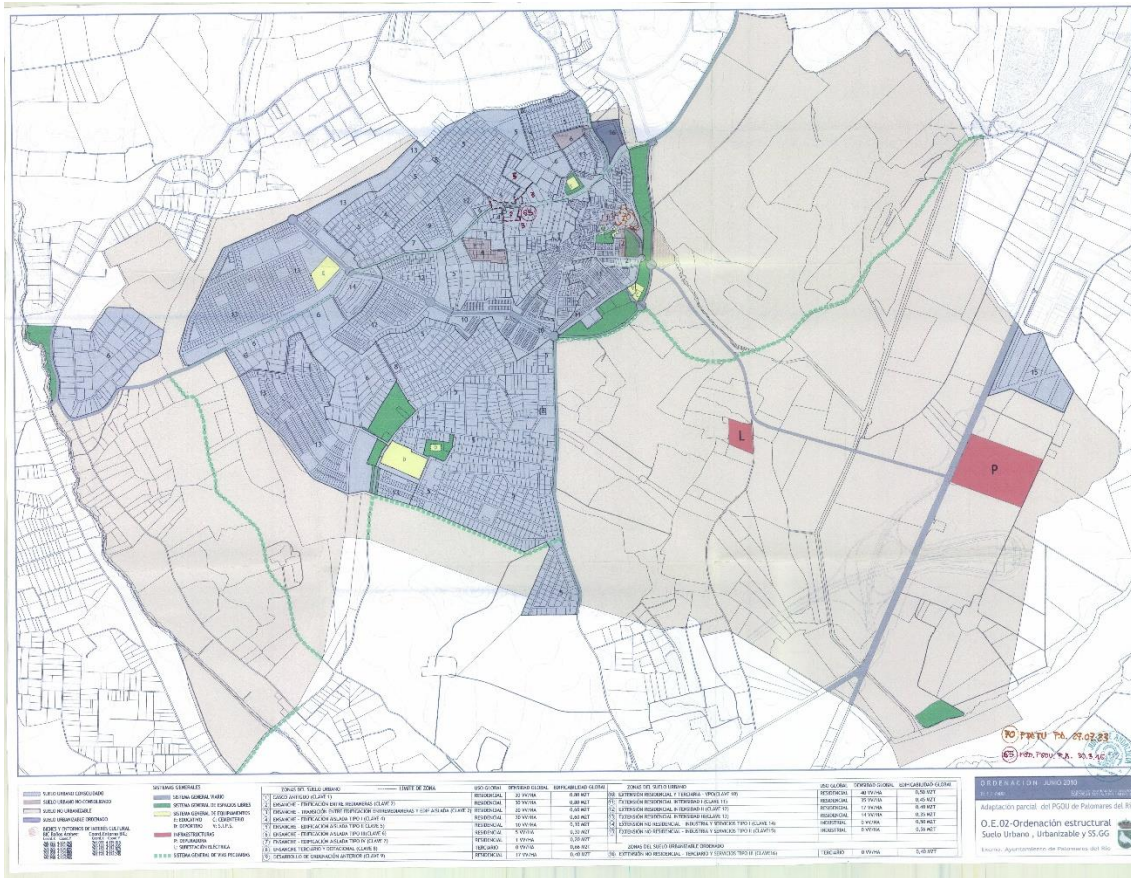


**PALOMARES DEL RIO**

El planeamiento General de Palomares del Rio lo conforman el PGOU de 2000 y la Adaptación Parcial a la LOUA de 2010.

El planeamiento General reconoce como suelo urbano Consolidado el núcleo principal de Palomares , separado y diferenciado respecto a la conurbación de los municipios vecinos de Gelves y Mairena. Tan solo existe un punto de conurbación en el sector industrial de Palomares segregado de su núcleo urbano principal , y ubicado sobre el eje de la A-8058 al sur del Polígono Guadalquivir de Gelves. El Planeamiento Vigente actualmente, no contempla su ampliación, ni la implantación de nuevos sectores urbanizables de uso productivo a implantar sobre este eje territorial.

El Planeamiento de Palomares, clasifica como suelo No urbanizable el resto del término municipal y en particular las zonas del territorio mas próximas a Gelves, que forman parte de la Vega , o del Valle del Porzuna, estableciendo una protección especial sobre los suelos de la cornisa de Palomares , que son en cierta medida prolongación de la cornisa del aljarafe en Gelves, a partir del corte del valle del Porzuna.



**Adaptación Parcial a la LOUA . Palomares del Rio. Ordenación estructural y SSGG.**

En el Planeamiento general de Palomares , además de la reserva de suelo para la prolongación de la SE-40 y del cruce del Puente sobre el Guadalquivir, establece también la reserva de suelo para construcción de la antigua SE-35, que tras la construcción del Puente sobre el Guadalquivir , de la SE-40 ,mantendría una función de carretera territorial , para conectar Mairena con la A-8058, y las localidades situadas al sur, además de posibilitar una comunicación directa con Gelves hasta ahora inexistente. Esta reserva de suelo por el Valle del Porzuna es coincidente a nivel de planeamiento con las previsiones del Planeamiento de Mairena y con las previsiones del planeamiento vigente de Gelves, además de con las propuestas de mejora de articulación territorial del Avance del PGOM de Gelves.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	75/148







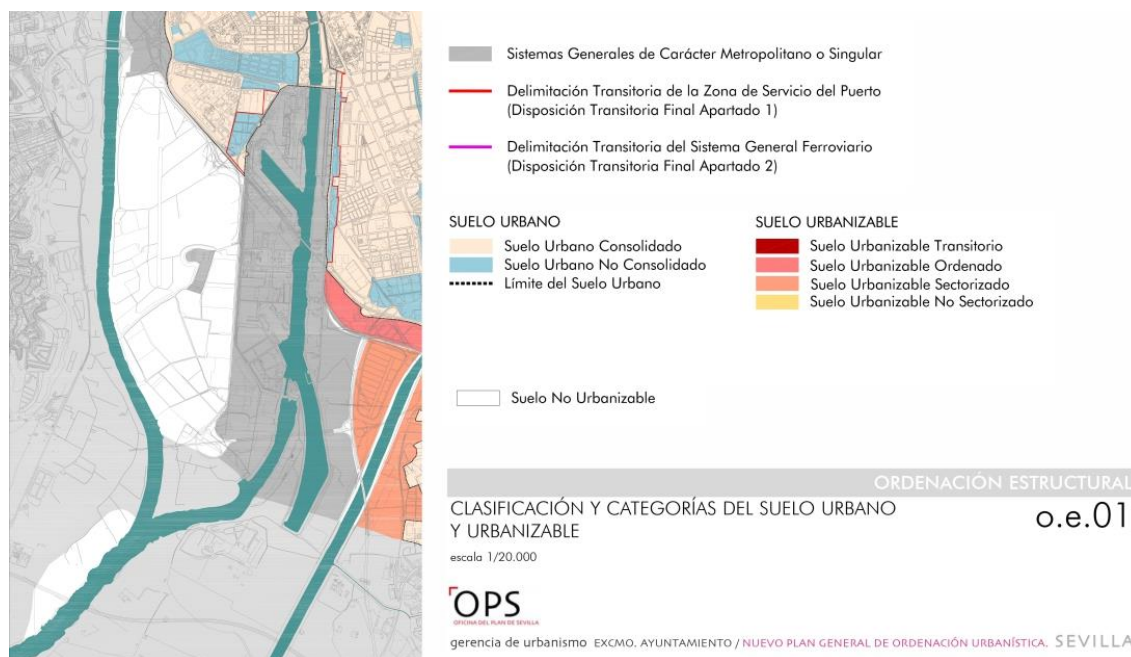
## SEVILLA

La propuesta de ordenación contemplada en el Avance del PGOM de Gelves coordina estratégicamente con los criterios y estructuras definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU), en especial en lo relativo a la conectividad territorial, el modelo de crecimiento, la protección del suelo no urbanizable y la red de transporte de mercancías.

En primer lugar en relación a la coordinación en materia de clasificación del suelo, la propuesta del PGOM de Gelves clasifica el suelo en colindancia con el término municipal de Sevilla conforme a lo establecido en el plano o.e.01 del PGOU de Sevilla.

La clasificación Suelo Rústico Preservado por Ordenación Territorial o Urbanística con categoría específica de protección, denominada *Zona Vega. "Espacio Agrario Interés" Y Zona Inundable* POT AUS en coordinación con el POT AUS y que está en coordinación con el suelo no urbanizable reflejada en el plano o.e.03 del PGOU de Sevilla.

Estas delimitaciones aseguran la compatibilidad entre ambos instrumentos de planeamiento, minimizando la fragmentación territorial y preservando los corredores ecológicos y áreas inundables del Guadalquivir.



En relación con la protección del territorio y valores ambientales el PGOM de Gelves incorpora la zonificación ambiental establecida por el PGOU de Sevilla, incluyendo:

- La delimitación de la Zona Especial de Conservación (ZEC) y el Dominio Público Hidráulico del Guadalquivir.
- El respeto a los corredores fluviales y vegas inundables del Guadalquivir,

en sintonía con la protección compatible definida en el plano o.e.03. que establece en toda la franja litoral como SNU DE Especial protección integral por Legislación específica con las categoría de "zona de DPMT" y "Guadalquivir Funcional"

Respecto a la articulación viaria y conectividad metropolitana, la ordenación propuesta en el término municipal de Gelves reconoce e integra la funcionalidad de los elementos viarios de carácter metropolitano recogidos en el plano OE.07 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, a excepción del eje denominado "Paso Territorial Sur", definido como vía principal de articulación metropolitana en dicho instrumento de planeamiento. Este trazado fue posteriormente descartado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS), documento de superior jerarquía y de aprobación posterior, que establece como única infraestructura de circunvalación metropolitana la autovía SE-40, cuya traza discurre



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	77/148



en las inmediaciones del ámbito de Gelves y cuya funcionalidad se articula con la red viaria local a través de las carreteras A-8058 y SE-657.



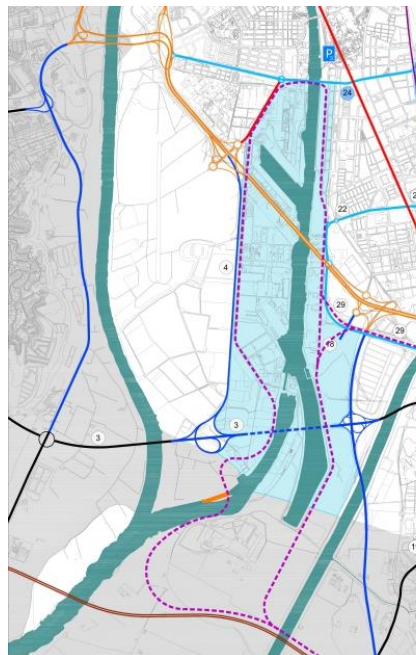
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INTEGRAL**
  - Por Legislación Específica: Vías pecuarias, Yacimientos arqueológicos, Zona Dominio Público Hidráulico, Zona Dominio Público Marítimo Terrestre (Guadalquivir funcional), Zona de Protección Rivera de Huelva.
  - Por Planificación: Márgenes de arroyos, Lagunilla de Miraflores.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPATIBLE**
  - Por Planificación: Vegas inundables del Guadalquivir, Corredores fluviales.
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**
  - Vegas no inundables del Guadalquivir, Terrazos cultivados.
- SIN CLASIFICACIÓN**
  - Sistema General de Espacios Libres de carácter metropolitano o singular.
  - Límite del Dominio Público Marítimo Terrestre
  - Límite de la Zona de Sevidumbre de Protección

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS. PROTECCIÓN o.e.03

escala 1/20.000



gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA



- VIARIO PRINCIPAL METROPOLITANO (VPM)**
  - Circunvalación Metropolitana SE-40
  - Ejes de acceso de primer orden
  - Ronda de distribución metropolitana
  - Ejes conectores metropolitanos
  - Vías complementarias de accesibilidad metropolitana
- VIARIO PRINCIPAL URBANO (VPU)**
  - Vías radiales de conexión urbana
  - Vías y rondas de distribución urbana
- APARCAMIENTOS DE ROTACIÓN PROPUESTOS**
  - 1 Canal de Espo 92
  - 2 Avda. San Francisco Javier
  - 3 Calle de San Felices
  - 4 Puente de la Berqueto
  - 5 c/ José Laguffo
  - 12 Apedera Pineda
  - 13 Apedera Virgen del Rocio
  - 14 Apedera Pinomontano Norte
  - 15 Apedera Torrejana
  - 16 Apedera de El Pizamo
  - 17 La Plata - Cochetas de Metro
- APARCAMIENTOS INTERMODALES**
  - 6 Estación de Santo Justo
  - 7 Atrioqueto
  - 8 Apedera Palacio de Congresos
  - 9 Apedera Roca Rio
  - 10 Apedera Pablo de Olivide
  - 11 Apedera de Buenavie
  - 12 Apedera Virgen del Rocio
  - 13 Apedera Pinomontano Norte
  - 14 Apedera Torrejana
  - 15 Apedera de El Pizamo
  - 16 Apedera de Buenavie
  - 17 La Plata - Cochetas de Metro
- INSTALACIONES LOGÍSTICAS DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS**
  - ÁREA LOGÍSTICA NOROCCIDENTAL
  - ÁREA LOGÍSTICA DEL PUERTO
  - INSTALACIONES DEL CTM DE LA NEGRIJA
  - TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO DE SANBLO
- SISTEMA FERROVIARIO**
  - FERROVIARIO EXISTENTE
  - FERROVIARIO DE USO PORTUARIO EXISTENTE Y PROPUESTO

VIARIO PRINCIPAL	
1	Paseo Terrenal Norte
2	Conexión SE-30 con Acceso Norte de La Rinconada
3	Paseo Terrenal Sur
4	Eje de conexión SE-30-Paseo Terrenal Sur
5	Ronda Urbana de Bellavista a Pablo de Olivide
6	Acceso Norte de La Rinconada
7	Bulevar del Acceso de Málago
8	Ronda Urbana de Arroyo Miraflores al Ranillo
9	Eje Direccionador del Guadaro
10	Ampliación y Reforma del Acceso de Montequinto
11	Reurbanización Ctra. de Bienes a Tramo Urbano
12	Reurbanización Ctra. de La Rinconada a Tramo Urbano
13	Ampliación de Capacidad Eje de Mercancías Peligrosas
14	Remodelación Acceso de Torreblanca
15	Paseo Interior SE-30 Avda. de Montemoro
16	Ampliación Enlace A-4 Atrioqueto
17	Enlace de las Tacuñadas
18	Nuevo Acceso al Puerto desde Palmas Altas
19	Conexión Bellavista-Palmero La Isla
20	Nuevo Acceso de la Autovía de Andalucía A-92
21	Avenda del Tiro de Línea a El Pizamo
22	Vía Parque del Guadaro
23	Distribuidor Urbano Arroyo Miraflores-Rio Guadaro
24	Paseo Interior La Palmera
25	Paseo Interior Ronda Tomarquillo-Avda Andalucía
26	Avda. del Canal del Ranillo
27	Avda. de La Concha a San Jerónimo
28	Vía Parque del Higuero a San Valdearazo
29	Ronda Urbana de Palmas a El Pizamo
30	Índice Reforma de Enlace o Nuevo Paseo Interior

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD: SISTEMA GENERAL VIARIO Y APARCAMIENTOS PRINCIPALES. TRANSPORTES DE MERCANCIAS o.e.07

escala 1/20.000



gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

Asimismo, la propuesta de ordenación garantiza la preservación, continuidad y funcionalidad de las infraestructuras existentes de carácter hidráulico, energético y portuario, conforme queda reflejado en el plano de ordenación, asegurando la compatibilidad e integración con los sistemas generales definidos en la ordenación estructural metropolitana establecida por el PGOU de Sevilla.

La propuesta de ordenación de Gelves considera el sistema general portuario, su conexión con el entorno logístico del Puerto de Sevilla y las instalaciones logísticas previstas, integrándose con el corredor ferroviario de uso portuario proyectado en el PGOU de Sevilla, tal como recoge el plano o.e.07.



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

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	78/148





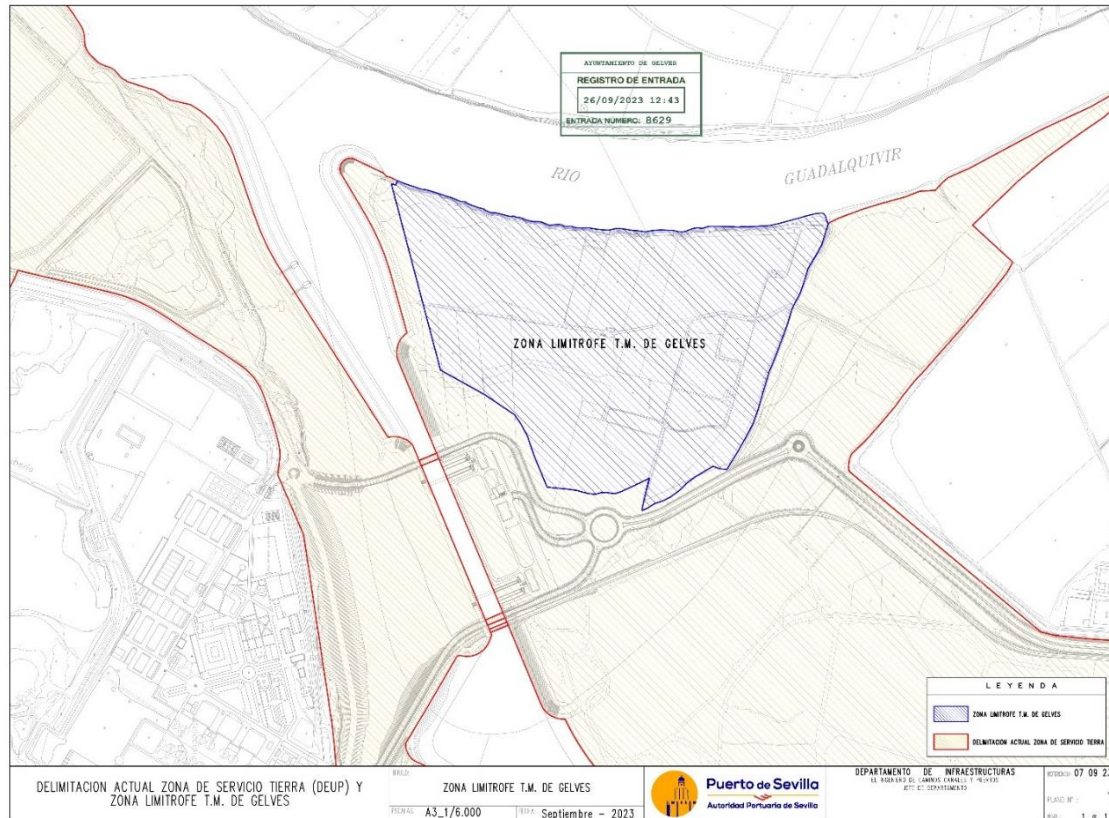
Este encaje territorial y funcional es clave para consolidar el papel estratégico del municipio dentro del sistema logístico metropolitano, favoreciendo el transporte intermodal y la actividad económica asociada.

**PUERTO DE SEVILLA**

El término municipal de Gelves se encuentra directamente influido por la proximidad de la zona de servicio del Puerto de Sevilla, que constituye un **sistema general portuario de interés general** conforme a lo establecido en el artículo 56.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Esta norma establece la obligación de calificar como sistema general portuario tanto la zona de servicio terrestre como la lámina de agua afectas a los usos portuarios y a la señalización marítima, debiendo evitarse en el planeamiento urbanístico cualquier determinación que interfiera o perturbe las competencias portuarias.

En este sentido, la estrategia de ordenación del futuro Planeamiento General del municipio ha tenido en cuenta la delimitación vigente de la zona de servicio del Puerto de Sevilla, tal como se recoge en el "Proyecto de Modificación de la Zona de Servicio del Puerto de Sevilla", incluyéndose tanto espacios terrestres como la lámina de agua del río Guadalquivir en el entorno de Gelves, quedando por tanto sujeta a la regulación y competencias de la Autoridad Portuaria.

Asimismo, se ha tenido en cuenta que se encuentra en tramitación una propuesta de nueva Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) que podría modificar la actual configuración, por lo que cualquier actuación urbanística en el borde fluvial o en zonas colindantes deberá ser cuidadosamente analizada a la luz de esta futura delimitación, durante la tramitación del PGOM.



En relación con elementos relevantes competencia de Puertos del Estado destaca la presencia de infraestructuras críticas como la Esclusa Puerta del Mar, ubicada aguas arriba, cuya función como barrera ante inundaciones para la ciudad de Sevilla le otorga un carácter estratégico. Dado el carácter que se confiere al suelo colindante se entiende la cautela de cara a que cualquier intervención en el entorno deberá asegurar la no afección al funcionamiento de dicha infraestructura.

Código Seguro de Verificación	IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	79/148



El dominio público portuario en esta zona incluye accesos, infraestructuras y áreas con funciones operativas portuarias o de señalización marítima, y por tanto se debe ordenar acorde a la compatibilidad con estas infraestructuras.

La coordinación interadministrativa será, por tanto, esencial para asegurar la viabilidad técnica, jurídica y funcional de las propuestas de planeamiento en el término municipal de Gelves, respetando las competencias estatales sobre el sistema portuario y garantizando una ordenación compatible con su adecuada explotación y conservación.

En coherencia con estos condicionantes, el Avance del PGOM de Gelves ha propuesto la clasificación como Suelo Rústico Especialmente Protegido aquellos espacios asociados al dominio público portuario y sus accesos, incluyendo elementos naturales vinculados al cauce del Guadalquivir, a las riberas, y al Dominio Público Marítimo-Terrestre. Esta clasificación refuerza la compatibilidad del modelo territorial con la planificación portuaria vigente y futura.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	80/148



## D.5. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO

El avance de la situación básica del suelo, en el contexto de la normativa urbanística actual y de acuerdo con la Ley 7/2021, de Impulso de la Sostenibilidad de Andalucía (LISTA), constituye un aspecto esencial en la planificación y gestión del territorio. La evolución de la legislación urbanística en España, desde la Ley del Suelo de 1956, ha estado marcada por la clasificación tripartita del suelo, que establecía tres categorías fundamentales: rústico, urbanizable y urbano. Este esquema fue la base de la ordenación territorial durante décadas, sirviendo de referencia a múltiples generaciones de planes urbanísticos.

La Ley del Suelo estatal de 2007 introdujo un cambio significativo en la conceptualización del suelo, al desistir de su clasificación directa y dejar esta competencia a las comunidades autónomas, con el fin de reconocer la diversidad territorial del país y la necesidad de aplicar una gestión más descentralizada y adaptada a las peculiaridades locales. Esta tendencia fue continuada en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, que no estableció nuevas clases de suelo, sino que propuso el concepto de "situación básica del suelo", reconociendo dos situaciones fundamentales: suelo rural y suelo urbanizado.

En este contexto, la Ley 7/2021 de Impulso de la Sostenibilidad de Andalucía introduce un enfoque renovado hacia la clasificación del suelo, adaptando la legislación autonómica a los principios de sostenibilidad, eficiencia en el uso del suelo, y protección de los valores medioambientales y paisajísticos. La ley pone un énfasis particular en la integración de los principios del desarrollo sostenible, buscando evitar el consumo excesivo de suelo y promoviendo la regeneración de áreas ya urbanizadas. Esta perspectiva está alineada con las directrices europeas que priorizan la gestión racional del territorio y el fomento del desarrollo urbano compacto y sostenible.

### D.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A partir de estas premisas generales y de acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 13 y 14 de la LISTA, y los artículos 19 y 20 de su Reglamento, así como por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, el PGOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: suelo urbano y suelo rústico

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo del término municipal, han tenido en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento aprobado y en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones y criterios establecidos por el propio Plan General, (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación y terminación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTAUS) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística (LISTA).

La propuesta de ordenación territorial y urbanística del término municipal de Gelves se basa en la identificación clara que existe entre las distintas áreas del territorio y la definición precisa de sus funciones territoriales: usos recomendables, usos prohibidos y objetivos de la normativa reguladora para cada área o zona territorial.

Además, el modelo de ordenación del territorio municipal, se basa en los parámetros de desarrollo urbano históricos, con los que se ha formalizado la ciudad existente, y con la consideración de la ordenación preestablecida por el planeamiento vigente (PGOU + AdP) y posteriores Modificaciones, procediendo a diferenciar:

#### Suelo Urbano

- Suelo Urbano genérico
- Suelo Urbano propuesto para Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística

#### Suelo Rústico

- Suelo Rustico Especial Protección por Legislación Sectorial
- Suelo Rustico Preservado por la Planificación Territorial
- Suelo Rustico Común propuesto para Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	81/148



Las delimitaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación, y que, en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en los planos de Ordenación Estructural - Clasificación del Suelo.

**D.5.2. SUELO URBANO**

El suelo urbano está constituido por los terrenos que forman parte de la malla urbana, y que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos básicos definidos en el Art. 19.3 del Reglamento de la LISTA (acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y tratamiento y suministro de energía eléctrica), y por tanto, las parcelas en el ubicadas se incluyen en dos situaciones:

Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señaladas alineaciones y rasantes), y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.

Las parcelas que no reúnen las condiciones de urbanización con todos los requisitos básicos, o que aun teniendo condición de solares y estar urbanizadas requieren de Actuaciones de Transformación Urbanística o de Actuaciones Urbanísticas para completar urbanización u otras cargas pendientes y que se encuentran en el interior o rodeadas por la malla urbana existente, y que cumplen algún otro de los requisitos o condiciones que establecen la LISTA y su Reglamento General, para definir la situación básica del suelo y su régimen de propiedad.

*1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

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

*b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*

*c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*

*2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.*

Se incluyen en la categoría de SUELO URBANO:

El Suelo Urbano que tienen condición de solar (equivalente al Suelo Urbano Consolidado en terminología de la anterior Ley LOUA) corresponde con los terrenos integrados en la malla urbana del viario y con dotaciones e infraestructuras, así como los terrenos urbanizados o transformados urbanísticamente que cuenten con los servicios básicos. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado e incluidos en esta clasificación por la Adaptación Parcial a la LOUA (planeamiento general vigente), pudiendo estar edificados o vacantes, teniendo éstos la condición de solares.

Se incluyen como Suelo Urbano las dos unidades de ejecución definidas en el PGOU, UE-1 y UE-2, que aunque no han completado su desarrollo urbanístico ni su urbanización, (salvo la UE-1ª ya urbanizada y edificada), son vacíos o suelos parcialmente edificados objeto de transformación urbanística, que están totalmente integrados y rodeados por la malla urbana, y se mantienen en la Clasificación del suelo Urbano, aunque deban ser objeto de Actuaciones de Transformación Urbanística, que se desarrollan en otro apartado.

Se clasifica en esta categoría de Suelo Urbano, los suelos desarrollados hasta la fecha en base al PGOU, y sus Modificaciones, reconocido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, incluyendo los sectores de suelo Urbanizable, también ejecutados y urbanizados, Polígono Industrial Guadalquivir, CITEC y SUO-1, y sus sistemas generales adscritos para su gestión de suelo, excluyendo y clasificando como suelo rústico por no estar urbanizados los sectores restantes SUO-2, SUO4 y SUO-5, y sus sistemas generales adscritos, aunque cuenten con ordenación detallada, sectores que deberán mantener sus determinaciones del planeamiento de desarrollo y de sus instrumentos de ejecución, para completar su transformación urbanística



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	82/148



como ATUs de Nueva Urbanización , que mantienen su delimitación , con el ajuste a la nueva categoría de clasificación del suelo de la LISTA.

También se realizan algunos ajustes en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano en las zonas de contacto y bordes del suelo rustico del Frente de la Cornisa, regularizando los limites traseros de las parcelas urbanas de la zona trasera del Centro Histórico, en el límite del parque del Pandero y el Corredor Verde Metropolitano, y se incorpora dentro del perímetro del Suelo Urbano el Parque de los Manantiales, que ya se encuentra urbanizado e integrado en la malla urbana . También se incorporaría al suelo urbano , excluyéndolo del ámbito del suelo rustico de la cornisa, la manzana residencial en la calle Joaquín Benavente Molina, enfrente del cementerio, considerando que está integrada en la malla urbana y cuenta con los servicios básicos además de estar edificada en el 100% de su superficie.

El perímetro del suelo urbano, se ajusta en la ribera del Guadalquivir a la Delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre, sin cambios, y en la zona de la cornisa sur del Aljarafe, el perímetro del Suelo Urbano se mantiene sin cambios en su zona superior ajustado a los límites del Parque de la cornisa de Simón Verde, y en su zona más baja a los límites del suelo urbano definidos en la Adaptación , con la excepción de los ajustes y correcciones expuestos anteriormente.

**D.5.2.1. SUELO URBANO PROPUESTO PARA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUS)**

Dentro de la Clasificación General del Suelo Urbano se diferencian y singularizan los suelos que requieren de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU). Se definen para su Delimitación los terrenos en los que, además de concurrir las circunstancias previstas en la LISTA para el Suelo Urbano “genérico” (estar integrados en la malla urbana en ámbito continuo delimitado por viales y conectados a las infraestructuras), no se dan las condiciones de estar completamente urbanizados, ni están transformados urbanísticamente , con todas sus determinaciones, o que precisan de una actuación de transformación urbanística, mediante reforma interior o mejora urbana,(tal y como establece el apartado 2 del Artículo 29 de la LISTA)

Se definen en el SUELO URBANO distintas Actuaciones de Transformación Urbanística, que se desarrollan en el apartado 5.3. de esta Memoria *DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN Y DESARROLLO DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, O DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.*



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	83/148





**D.5.3. SUELO RUSTICO**

En correspondencia con los criterios de ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA y Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla) y con los propios objetivos del Plan General de Ordenación Municipal, distintas partes del término municipal de Gelves se considera que no cumplen los requisitos del Suelo Urbano viniendo a clasificarse como Suelo Rustico, con distintas categorías, según su posición y destino en el territorio municipal, atendiendo a las características de cada zona, las afecciones sobrevenidas y los niveles de protección o los objetivos de ordenación que se pretendan conseguir.

**D.5.3.1. SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**

Se clasifican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, patrimoniales etc.) o protección de infraestructuras territoriales (carreteras, vías pecuarias, infraestructuras territoriales, etc.) que disponen de legislación específica reguladora del dominio público, (previa aprobación de los actos necesarios para su delimitación cuando así se contemple en esa legislación), y de protección con un régimen jurídico específico sobre los usos del suelo, en los casos del dominio privado, cuyas determinaciones deben ser trasladadas al planeamiento general.

Estas delimitaciones de carácter sectorial, se superponen con las delimitaciones con la delimitación de las distintas zonas en que se subdivide por el Plan General el territorio rustico del Termino Municipal, superponiéndose en estos casos la normativa reguladora sectorial y la propia regulación urbanística que establezca el PGOM, para esa Zona.

En Gelves no existen Bienes Patrimoniales con Categoría de BIC, inscritos en el Catalogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Así el documento del PGOM distingue:

- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA (RENPA ZONA ZEC BAJO GUADALQUIVIR**
- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO ZONA DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE. ZDPMT**
- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA.**
- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDOS ZONA FORESTAL MONTE PUBLICO CORNISA ESTE DEL ALJARAFE. SE-50015-AY.**
- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE CARRETERAS**
- **SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS - PROTECCIÓN DE RÍOS Y ARROYOS**
- **SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	84/148



**SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA (RENPA ZONA ZEC BAJO GUADALQUIVIR**

El Cauce del Guadalquivir y sus riberas a su paso por el termino de Gelves está incorporado, en desarrollo de la Directiva Hábitat, como 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. Se regulará este suelo en función de su legislación sectorial específica.

**SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO ZONA DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE. ZDPMT**

La Demarcación de Costas de Andalucía Occidental es Competente en el Río Guadalquivir en la zona que atraviesa Gelves, que establece las limitaciones sectoriales del Dominio Público Marítimo Terrestre. La delimitación del DPMT del Río Guadalquivir dentro del término municipal ha sido aprobada por distintas ordenes ministeriales .

Conforme a la legislación sectorial de costas se establece el Dominio Publico Marítimo Terrestre, sobre el limite interior de la ribera afectada por el mar , que conforma un suelo publico , que debe quedar excluido del continuo urbano y se clasifica como suelo rustico. Los usos de estos suelos se regulan por la legislación sectorial de Costas. Además la legislación de Costas establece otras afecciones sobre las zonas limítrofes interiores al deslinde del ZDPMT, estableciendo sobre los suelos urbanos , la zona de servidumbre y de limitación de la edificación , con anchuras genéricas de 100 m , que se reducen a 20 m en suelos urbanos consolidados.

Dentro de la Delimitación de la ZDPMT , y en suelo rustico se encuentra el Puerto Deportivo de Gelves, aunque también una parte de este forma parte del suelo urbano incluyéndose en la zona de Servidumbre. . Esta infraestructura que es competencia de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, perteneciente a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, cuenta con una concesión administrativa para su gestión.

**SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA.**

El municipio cuenta con un área destinada a zona de servicio del Puerto de Sevilla que incluye los espacios de tierra y de agua necesarios para el desarrollo de los usos portuarios, que incluye también la lámina de agua correspondiente al río Guadalquivir en el entorno del término municipal de Gelves. Son suelos de Dominio Publico .La Administración competente es Puertos del Estado - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La delimitación actual de la zona de servicio del puerto de Sevilla se configura a partir del desarrollo del "Proyecto de Modificación de la Zona de Servicio del Puerto de Sevilla" (4º proyecto parcial OM de 12 de junio de 1991 de modificación parcial de la Zona de Servicio), así como sus posteriores adscripciones y desafectaciones.

Según la normativa vigente- artículo 56.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante- resulta preceptivo que se califique las zonas de servicio de los puertos de interés general y el dominio público portuario afecto a señalización marítima como Sistema General Portuario.

**SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDOS ZONA FORESTAL MONTE PUBLICO CORNISA ESTE DEL ALJARAFE. SE-50015-AY.**

Se aplica la Ley de Montes y el Reglamento Forestal de Andalucía sobre los suelos de dominio publico del escarpe de la Cornisa de Gelves incluidos en la Propuesta de inclusión como monte público "Cornisa este del Aljarafe".(SE-50015-AY) cuyo titular es el Ayuntamiento de Gelves.

A su vez estos suelos están incluidos como Zonas de Protección Territorial por el POT AUS como Escarpes y Formas Singulares del Relieve.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	85/148



### SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial definen con la finalidad de proteger las infraestructuras de la red territorial de carreteras.

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, que es la Zona de Dominio Publico que se define y representa en el PGOM, con esta Clasificación y Categoría en el plano correspondiente de Clasificación de Suelo y de Ordenación del suelo rustico, sino también a las zonas afección pertinentes (de dominio privado), con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

Se incluyen en esta categoría de Suelo Rustico los suelos incluidos en las Zonas de Dominio Publico de las carreteras, que discurren por el termino municipal, fuera del suelo urbano. Por el municipio de Gelves discurren las siguientes carreteras (con arreglo a su actual pertenencia, denominación y matrícula):

**Red de Carreteras del Estado. Autovía SE-40**. Tramo desde Almensilla a Espartinas, en concreto en el municipio de Gelves atraviesa la zona de la Hacienda de Torrequemada recorriendo el ámbito en dirección norte – sur. Las afecciones de la legislación sectorial en suelo rustico son:

*ZNE: Zona De No Edificación 50 m*

*DPA: Dominio Público Adyacente 8 m*

*ZS: Zona de Servidumbre Legal 25 m*

*ZA: Zona de Afección 100 m*

**Red Autonómica. A-8078. Autovía de Sevilla a Puebla del Rio**, que atraviesa el núcleo urbano de norte a sur y solo tiene clasificación de suelo rustico en el extremo sur del termino. En el resto tiene consideración de travesía urbana. En suelo urbano la línea de edificación se ajustara a las alineaciones preexistentes. Las afecciones de la legislación sectorial en suelo rustico son:

*ZNE: Zona De No Edificación 50 m*

*DPA: Dominio Público Adyacente 3 m*

*ZS: Zona de Servidumbre Legal 8 m*

*ZA: Zona de Afección 50 m*

**Red Provincial de Sevilla. SE-657**, viario que conectaría Gelves a Palomares del Río, y que esta adscrita la Diputación Provincial de Sevilla. Actualmente desafectada como carretera en el tramo urbano del Termino de Gelves, el resto del trazado discurre como camino en el termino de Palomares.

### SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS - PROTECCIÓN DE RÍOS Y ARROYOS

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos por los que discurren los cauces de ríos y arroyos que constituyen el Dominio Público Hidráulico DPH-, y sus respectivas zonas de servidumbre, cauces públicos definidos por las crecidas ordinarias, y las zonas de servidumbre paralelas a cinco metros de dominio privado.

En conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas, los cauces que discurren de forma parcial por el término municipal de Gelves son los siguientes:

Rio Guadalquivir, Cauce del Arroyo Cañada Fría (Ámbito de Torrequemada), y Dársena del Guadalquivir,

.Se incluyen en esta calificación y se grafían en los planos correspondientes, (de forma aproximada en los casos que no están deslindadas), las Zonas de Dominio Publico Hidráulico de los Cauces conforme a sus crecidas ordinarias. No se grafían ni las Zonas de Servidumbre a 5m a cada lado., ni las zonas de policía 100 m a cada lado, ni las zonas inundables que tienen régimen de propiedad privado, sobre las que también es de aplicación la legislación sectorial de Aguas, (ley de Aguas y Reglamento del Dominio Publico Hidráulico), que se califican en otras categorías o Zonas del Suelo Rustico, en correspondencia a su régimen de titularidad privado, aunque sobre esos suelos se aplican además las determinaciones de la legislación sectorial de aguas, puesto que se superponen las Zonas de Servidumbre y de policía, y las Zonas inundables.



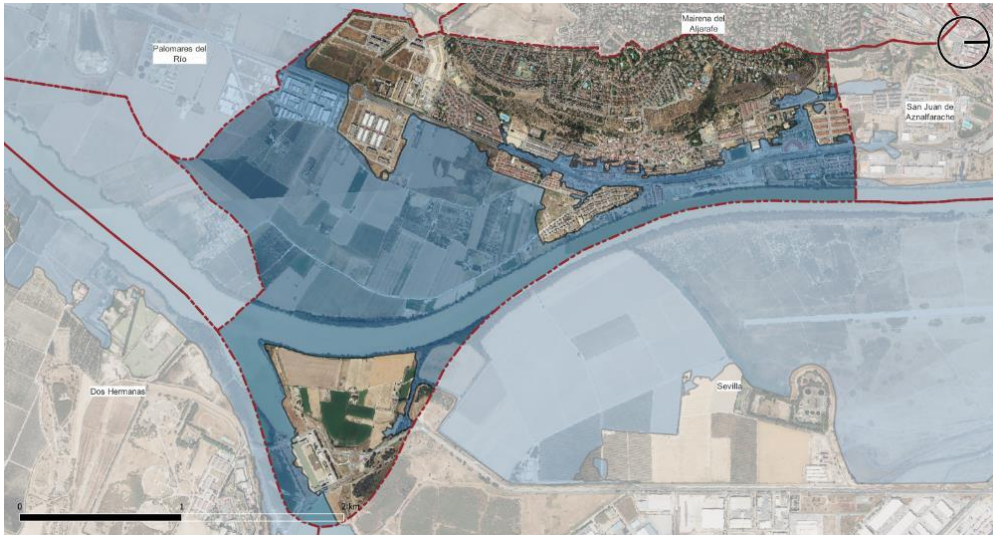
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	86/148



En relación con 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 Torquemada 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.

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)

### SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Se corresponde con los suelos de dominio público de las Vías Pecuarias de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

Se incluyen en este nivel de protección los suelos de Vías Pecuarias que cuentan con deslinde oficial, sobre los que se puede aplicar sobre el dominio publico directamente esta legislación específica. También se incluyen el resto de Vías Pecuarias no deslindadas, que discurren por Suelo Rustico, si bien en estos casos, su representación grafica no es vinculante, pendiente de que se produzca su deslinde oficial

De acuerdo con el Proyecto de Clasificación aprobado por Orden Ministerial del 22 de abril de 1961 (B.O.E 02-05-1961). sobre el territorio municipal se localiza el trazado de tres vías pecuarias, que son:

**Cordel de San Juan de Aznalfarache .Código: 41044002\_00, Anchura legal: 37,61 m . Longitud: 1.700 m. Situación Jurídica: sin deslindar**

Este cordel en su paso por Gelves coincide con el trazado de la A-8078, y en casi todo su recorrido tiene la clasificación de suelo urbano. Corresponde la realización del deslinde y su desafectación del uso pecuario, y su incorporación al patrimonio municipal de suelo al ser suelos ocupados por la Autovía.

**Colada del Camino de San Francisco .Código: 41044003\_00, Anchura legal: 7,00 m . Longitud: 2.100 m. Situación Jurídica: deslindada parcialmente**

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., que debe ser objeto de cambio de trazado para la ordenación final de este sector. El resto del Trazado discurre



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	87/148



por Suelo Rustico en paralelo al limite del perímetro urbano , pendiente de su deslinde oficial con anchura de 7 m .

**Descansadero o Ensanche del Pilar. Código: 41044004\_00, Superficie legal: 3.500 m2m. Situación Jurídica: sin deslindar**

Se encuentra en el núcleo urbano en el entorno de la calle Matías Vela. Corresponde la realización del deslinde y su desafectación del uso pecuario, y su incorporación al patrimonio municipal de suelo , al ser suelos ocupados por viario publico urbano..

**Cordel de Triana a Villamanrique .Código: 41044001\_00, Anchura legal: 37,61 m . Longitud: 1.300 m. Situación Jurídica: Deslindada.**

Este cordel en su paso por Gelves discurre por el ámbito de Torrequemada en dirección este oeste y en todo su recorrido por Gelves tiene la clasificación de suelo rustico y esta deslindada.

**Vereda del camino Viejo de Sevilla .Código: 41016003\_00, Anchura legal: 20,89 m . Longitud: 1.500 m. Situación Jurídica: Sin deslinde.**

Este cordel en su paso por Gelves discurre por el ámbito de Torrequemada en dirección este oeste y en todo su recorrido por Gelves tiene la clasificación de suelo rustico . No esta deslindada. Esta vía pecuaria no consta en el Proyecto de Clasificación de Gelves, perteneciendo al Proyecto de Clasificación del municipio de Bollullos de la Mitación. Se debe instar al deslinde en el tramo que se encuentra dentro del término municipal de Gelves.

Todos los tramos de las vías pecuarias que discurren por terrenos clasificados como suelo rustico, se adscriben a la categoría de especial protección por la legislación específica de Vías Pecuarias, y se adscriben al dominio publico los tramos con deslinde oficial , debiendo establecerse el régimen de protección cautelar sobre los suelos adyacentes a los tramos no deslindados. Sobre los tramos que discurren por suelo urbano procede su desafectación conforme al reglamento de Vías Pecuarias.

**D.5.3.2. SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**

**ZONA DE VEGA**

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial y Urbanística, los suelos agrícolas e inundables de la Vega del territorio municipal , que no se incluyen en el ámbito de delimitación del Suelo Urbano.

Se corresponde con los terrenos de la vega del valle del Guadalquivir , situados al sureste del núcleo urbano , y externos al limite físico de la clasificación del suelo urbano definido por la Colada de San Francisco, hasta la ribera del Guadalquivir. También se incluyen los suelos de Vega ubicados al otro lado del Rio, en la Isla del Betón, y que son fincas agrícolas de carácter privado, que no forman parte del Sistema General del Puerto de Sevilla.

Son suelos muy llanos , de carácter inundable y de alto riesgo que conforman el valle del Guadalquivir y los suelos que posibilitan la laminación de las aguas en caso de avenidas, afectados por la zona de Flujo Preferente, conforme al RDPH, de carácter aluvial y de alto valor y rendimiento agrícola, y también de importante valor paisajístico, por su carácter llano y continuo , y alto nivel de cultivo , que conforman el paisaje cultivado y genéricamente no edificado entre el núcleo de Gelves y el Rio.

Estos suelos están calificados como Zonas de Protección Territorial por el POTAUS, como Espacios Agrarios de Interés, y además como suelos inundables , y por tanto deben tener la consideración de suelo preservados por la ordenación territorial , dando cumplimiento a las determinaciones y regulación específica del POTAUS

Se deben restringir los usos casi exclusivamente a un uso agrícola , por su específico valor agrícola y también por su valor paisajístico , y por las limitaciones de usos que establece la legislación de Aguas, por su carácter inundable.

**ZONA DE CORNISA DEL ALJARAFE**

Se incluyen en esta categoría el resto de los suelos del Escarpe de la cornisa de Gelves , no incluidos en la delimitación del suelo urbano (Parque de Simon Verde), ni en la Propuesta de delimitación de la Zona Forestal



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	88/148





de Monte Publico, que tienen un gran valor como elemento paisajístico y territorial singular del termino de Gelves.

Son suelos de dominio privado , ubicados en las laderas de mayor pendiente de la cornisa del Aljarafe, y que no forman parte del dominio publico o titularidad municipal , que deben ser preservados de los usos urbanos , por sus valores paisajísticos y también por la existencia de riesgos de erosión e inestabilidad de sus laderas.

Estos suelos están calificados como Zonas de Protección Territorial por el POTAUS, como Escarpes y Formas Singulares del Relieve, con riesgos de estabilidad y también como elementos de referencia del Paisaje , y por tanto deben tener la consideración de suelo preservados por la ordenación territorial , dando cumplimiento a las determinaciones y regulación específica del POTAUS

Se deben restringir los usos casi exclusivamente a un uso agrícola o forestal , por su específico valor paisajístico y ambiental.

**ZONA DE TORREQUEMADA .**

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial y Urbanística, los suelos agrícolas de la meseta del Aljarafe, del ámbito territorial singular de Torrequemada , segregado del resto del suelo del territorio municipal ,caracterizado por ser el territorio agrícola característico del Aljarafe, vinculado al cultivo del olivar y con la referencia de integración y vinculación con la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada

Se corresponde con los terrenos agrícolas característicos del aljarafe con el cultivo tradicional del olivar , que se pretenden conservar por su vinculación , etnológica y paisajística con la Hacienda a la que dan soporte territorial , evitando en lo posible la sustitución de usos , que desvirtúen esa vinculación y a su vez puedan suponer la degradación del paisaje .

Estos suelos están calificados como Zonas de Protección Territorial por el POTAUS, como Espacios Agrarios de Interés, y por tanto deben tener la consideración de suelo preservados por la ordenación territorial , dando cumplimiento a las determinaciones y regulación específica del POTAUS

Se deben restringir los usos casi exclusivamente a un uso agrícola , evitando edificaciones o instalaciones de producción de energía , que supongan importantes alteraciones del paisaje.

**D.5.3.3. SUELO RUSTICO COMÚN.**

Se clasifican como Suelo Rustico Común, el resto de los suelos rústicos del territorio municipal , no incluidos en las Categorías anteriores como suelos Preservados o de Especial Protección, y que tampoco se incluyen en la delimitación del Suelo urbano.

Dentro de la Categoría del Suelo Rustico, Común, se definen los suelos que el Plan General de Ordenación Municipal , considera dentro de la Estrategia de Evolución del Modelo Urbano y Territorial, como necesarios y mas coherentes por su integración en la estructura urbana , para el desarrollo de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano , de la población, de la actividad económica, o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

En esta Categoría se incluyen los Suelos con Clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente (documento de Adaptación Parcial a la LOUA), como es el caso de los sectores SUO-2 SUO-4 y SUO-5, con ordenación pormenorizada en vigor, Planes Parciales aprobados ,y con desarrollo avanzado de sus procesos de ejecución, con Juntas de Compensación constituidas y documentos de ejecución aprobados . Pero que no han completado su proceso de urbanización, y por tanto no cumplen los requisitos de clasificación como suelo urbano.

Estos suelos tienen consideración de Suelo Rustico Común, por cuanto no se inclúan en las Zonas de Protección Territorial del POTAUS, al tener clasificación anterior de Suelo Urbanizable.

El PGOM, mantiene en régimen de transitoriedad sus determinaciones de ordenación detallada , así como los instrumentos de ejecución aprobados , y por tanto mantiene su delimitación como ATUs de Nueva Urbanización.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	89/148



**D.5.3.4. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO**

También se incluyen en la categoría de Suelo Rústico como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los trazados de la red de CAMINOS RURALES existentes que discurren por el término municipal que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo Rustico de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares.

También se incluye como SSGG de comunicaciones en suelo rustico el Corredor Verde del Aljarafe, que discurre por la cornisa de Gelves.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	90/148



## D.5.4. RESUMEN DE SUPERFICIES

Clasificación	Categoría		Superficie m <sup>2</sup> s	
Suelo Urbano	Suelo urbano Núcleo Principal Gelves		1.669.352	2.407.211
	Suelo urbano Sector Simon Verde		737.859	
Suelo Rustico	<b>Especial Protección por Legislación Sectorial</b>		1.609.774	5.716.412
	Zona Dominio Publico Marítimo Terrestre	37.066		
	Zona ZEC	103.505		
	Zona Puerto de Sevilla	292.566		
	Zona Monte Publico	188.275		
	Zona Protección Cornisa	60.372		
	D.P. Carreteras	105.445		
	D.P. Ríos y Arroyos	752.802		
	D.P. Vías Pecuarias	62.743		
	<b>Preservado por Planificación Territorial o Urbanística</b>		3.579.032	
	Zona de Vega	2.055.584		
	Zona de Torrequemada	1.523.448		
	<b>Común</b>		509.356	
	Común, con Delimitación ATU	509.356		
	<b>Sistemas Generales Protección</b>		25.250	
	Caminos rurales	20.965		
	Corredor Verde cornisa	4.285		
<b>Superficie Total Término Municipal</b>			<b>8.123.623</b>	

**Cauces:** Guadalquivir 705.486 m<sup>2</sup>, Arroyo 1.648 m<sup>2</sup>,

**Vías pecuarias:** V1 6.680 m<sup>2</sup>, V2 47.288 m<sup>2</sup>, V3 8.775 m<sup>2</sup>,

**Caminos rurales:** Vega 15.780 m<sup>2</sup>, Betón 5.185 m<sup>2</sup>,



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	91/148



## D.6. AVANCE SOBRE EL DIMENSIONAMIENTO DE SUELO

### D.6.1. SUELO PARA USO RESIDENCIAL

#### D.6.1.1. DIMENSIONAMIENTO RESIDENCIAL Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN

El PGOU establecía el cálculo de 3.340 viviendas existentes en el Suelo Urbano Consolidado, como viviendas existentes contabilizadas en la fecha de su redacción, a las que habría que sumar como nuevas viviendas existentes las 210 viv ejecutadas posteriormente en la UE-1A, y 60 viv en el SUT-6. Además en los sectores SUO-1 y SUO-2 se han construido además 90 y 170 viviendas respectivamente, (una parte de su capacidad residencial)

En total el cómputo de viviendas actual es de 3.870 viviendas contabilizadas conforme a los datos del planeamiento vigente.

La estructura urbana que propone el nuevo PGOM, mantiene la capacidad residencial del planeamiento vigente, puesto que se mantiene la estructura urbana anterior en cuanto a los dimensionamientos de nuevos sectores de desarrollo de nueva urbanización o de Actuaciones de Reforma Interior en el Suelo urbano, que se definían en el modelo anterior, con los necesarios ajustes en cuanto a clasificación de suelo conforme a la LISTA.

Con lo que el cómputo de la capacidad residencial del PGOM, con la delimitación como ATUs de nueva urbanización de los 4 sectores residenciales programados, pendientes de urbanización, más la capacidad de viviendas previstas en la UE-2, sería de 2.102 viviendas nuevas, tal y como se analiza en el Cuadro siguiente, con una capacidad estimada para 5.040 habitantes nuevos (2.102 viv x 2,4 hab/viv = 5.040 hab.).

	Viv. Existentes	Viv. Sin ejecutar	Total viviendas	Vivienda protegida
<b>Suelo urbano Consolidado</b>	3.340	0	3.340	
<b>UE-1A</b>	210	0	210	
<b>UE-1B</b>	0	209 (+55)	264	
<b>SUO-1</b>	90	491	581	87 (15%)
<b>SUO-2</b>	170	427	597	90 (15%)
<b>SUO-4</b>	0	673	673	101 (15%)
<b>SUO-5</b>	0	247	247	37 (15%)
<b>SUT-6</b>	60	0	60	
<b>TOTAL</b>	<b>3.870</b>	<b>2.102</b>	<b>5.972</b>	<b>315</b>

Considerando los datos de la población censada actual de 10.490 habitantes (2024). **La propuesta de ordenación del PGOM, generaría una capacidad de incremento de población del 48%, para alcanzar una cifra próxima a 15.500 habitantes.**

#### D.6.1.2. VIVIENDA PROTEGIDA

El Planeamiento vigente genera una escasa oferta de suelo para nueva vivienda pública o de protección oficial. En la actualidad es insuficiente por la inexistencia de suelo urbanizado disponible asignado a este uso

La única oferta es la reserva de VP(15%), de los planes parciales aprobados de los sectores residenciales no completados en su desarrollo que propone el PGOU, (SUO-1, SUO-2 SUO-4 y SUO-5), que se mantienen por el nuevo PGOM.

Conforme al cuadro resumen de viviendas anterior, las reservas de vivienda protegida definidas como mínimas en esos 4 sectores sería de 315 viviendas, con una edificabilidad mínima reservada a este fin uniforme en los 4 sectores que genera una superficie media de 112 m2 construidos/vivienda. La cantidad de



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	92/148





315 viviendas protegidas supone aproximadamente un 5% del total de viviendas de capacidad del planeamiento.

La propuesta del Avance del PGOM intenta generar una mayor oferta de suelo para nueva vivienda pública o de protección oficial, aunque esta posibilidad está muy limitada, por cuanto existen pocos suelos dentro del perímetro del suelo urbano, con posibilidades de ubicar Actuaciones de transformación de reforma interior, que pudieran sustentar cambios de uso globales, con esta finalidad, por no existir vacíos urbanos o áreas en desuso que posibiliten este tipo de intervenciones. (con la excepción de la UE-2, que ya cuenta con ordenación detallada, que se pretende sostener y que no tiene suelo destinado a reserva de vivienda protegida. Tampoco es posible incrementar las reservas de vivienda protegida, en los antiguos sectores de suelo urbanizable que se mantienen en sus determinaciones de ordenación detallada como nuevas ATUs de nueva urbanización.

Las posibilidades de intervención y ampliación de oferta de suelos para vivienda protegida es así muy limitada.

Con este fin se propone sustituir el uso como dotaciones de algunas parcelas de titularidad municipal, para su calificación como reservas de vivienda protegida, en los casos de parcelas que actualmente son parcelas patrimoniales, calificadas como equipamientos SIPS o Deportivos, actualmente sin uso específico y que no son necesarias dentro de la propuesta general de ordenación de los equipamientos de la población. (en particular se propone este destino para la parcela vacante y diferenciada del recinto del Polideportivo situada entre la calle Barrio Nuevo y la Avda. Don Pedro Ciauurriz.. también se propone definir cambios de uso de algunos suelos calificados como SSGG de Espacios Libres, no ejecutados con este uso y que no son necesarios, conforme a la nueva propuesta de ordenación del SG de Espacios Libres del PGOM, que genera nuevos suelos mejor posicionados para este fin, mediante el cambio de calificación del anterior SGEL-1 A y SGEL-1B, para su destino a SG de equipamiento SIPS, que posibilite su utilización, bien mediante implantación de nuevos equipamientos, o bien destinando los suelos a construcción de vivienda pública en alquiler, (bien mediante la calificación directa como vivienda pública limitada al alquiler, para mantener el suelo como patrimonio público, o bien mediante su calificación genérica como SIPS, destinando el suelo a equipamiento social para construcción de vivienda pública, conforme al Decreto Ley 1/2025 de 25 de Febrero, de la Junta de Andalucía).

El Decreto Ley 1/2025 también posibilita otras actuaciones para incentivar el cambio de uso a vivienda protegida de parcelas calificadas con el uso residencial libre, o de sustitución de los usos de oficinas o equipamiento privado, o de construcción en otras parcelas destinadas a SIPS, con distintas condiciones y supuestos, que no son objeto del contenido de las determinaciones del PGOM, que tanto el Ayuntamiento como la iniciativa privada podrán desarrollar.

No se considera la posibilidad de aplicar la nueva reserva de vivienda protegida del 40 % en actuaciones ATUs de Nueva Urbanización, en suelo rústico a los sectores residenciales que ya cuentan con Plan Parcial aprobado y ordenación detallada, e instrumentos de Gestión y Ejecución ya aprobados, por cuanto supondría una gran dificultad y complejidad añadida a su proceso de desarrollo. El mismo criterio se aplica al desarrollo de la UE-2

**D.6.2. SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS**

La propuesta de ordenación del avance del PGOM no propone el desarrollo de nuevos sectores de suelos productivos distintos a los que define el planeamiento vigente, en el Polígono Guadalquivir y en el sector SUT-3 (CITEC), por cuanto los límites del modelo urbano ya están claramente definidos, y limitados entre los suelos de la Vega y los de la Cornisa, sin considerarse conveniente su ampliación.

No obstante, la propuesta de ordenación del Avance, define y señala ciertas Actuaciones de Transformación Urbanística, para cambios de uso con destino a nuevas piezas terciarias, que complementen el modelo de usos del núcleo urbano.

Se propone una nueva ATU no definida en el planeamiento anterior sobre los actuales suelos de la Feria y su parcela trasera, (actualmente calificada como SG de equipamiento SIPS, pero sin uso efectivo por cuanto es de titularidad privada), con objeto de potenciar su transformación urbanística con un nuevo uso terciario o turístico, potenciado por su óptima localización y accesibilidad, y considerando la innecesidad como uso de equipamiento, que se resuelve en otras localizaciones próximas del ensanche sur (antiguos suelos del SGEL-1B). La propuesta de delimitación como ATU, posibilita la generación mediante compensaciones o cesiones de suelos públicos para ampliar las actuales instalaciones de la Feria, manteniendo su actual localización, o incluso posibilitando su traslado alternativo a nueva localización integrándola en el nuevo SSGG de Parques propuestos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	93/148



Además existen suelos vacantes para este tipo de usos industriales o terciarios, en el propio Sector SUT-3, que se incorpora al suelo urbano, que están pendientes de su edificación, y también en distintas parcelas previstas, reservadas con una edificabilidad mínima para usos terciarios en el resto de sectores SUO-1, SUO-2, SUO-4, considerando su presencia y accesibilidad respecto a la A-8078, y que se mantendrían como ATUs de nueva urbanización en suelo rústico. En alguno de estos sectores se podrían plantear iniciativas para ampliar los suelos de carácter terciario, vinculándolos más directamente al frente sobre la A-8058, con reordenación de algunas piezas dotacionales locales de los propios sectores. Es el caso del sector SUO-4, en el que se propone la reforma del ámbito del SGEL-1C, para su ampliación como suelo terciario, compensando la reducción de superficie destinada a suelo público de SG de Espacios libres, con la otra actuación propuesta en la Ribera del Guadalquivir, para transformar suelo terciario privado, por nuevo suelos públicos destinado a un nuevo Parque Urbano de la Ribera del Guadalquivir, suelo no edificable de la zona de Servidumbre del DPMT.

Además existe también oferta de suelo Terciario y Turístico, en las Actuaciones de las antiguas UE-2A, UE-2B, y UE-1B, pendientes de urbanización, que se mantienen como ATUs de reforma Interior en suelo urbano. Estos suelos vacantes pueden absorber una parte de las posibles demandas de suelo terciario y productivo necesarios para completar el desarrollo urbanístico de Gelves.

Por último se proyecta la ampliación del Puerto deportivo de Gelves, para ampliar los suelos actualmente ocupados por la denominada Marina Seca incluidos en la Delimitación del DPMT. La ampliación de las instalaciones y servicios del Puerto deportivo, pueden suponer un impulso y mejora de su potencialidad como a tractor d e nuevas actividades terciarias y turísticas. en el entorno inmediato.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	94/148



**D.7. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS**

**D.7.1. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**

**D.7.1.1. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

En correspondencia a los objetivos generales que dirigen la redacción del Plan General de Ordenación Municipal, la política de dotaciones , espacios libres y equipamientos constituye una pieza central en la consecución de ese modelo de ciudad presidido por criterios de calidad urbana tanto desde los puntos de vista funcional, social y ambiental.

La adquisición de un nivel de dotaciones adecuado constituye pues un factor irrenunciable en la consecución de estos logros y en el camino hacia ello la mejora de la cantidad, distribución y funcionalidad del sistema general de espacios libres y de equipamientos actuales constituye un reto fundamental. El Plan General representa la oportunidad, por su propia capacidad como instrumento de ordenación urbanística integral, de desarrollar una estrategia global para la reordenación del sistema de equipamientos y espacios libres públicos del municipio.

Partiendo de la diferenciación clásica entre sistemas generales y sistemas locales, considerando los primeros los que dan servicio a todo el conjunto del municipio, y los segundos los que sirven de dotación cercana y propia de los distintos barrios o zonas funcionales en que se puede subdividir la población, también se pueden realizar las siguientes valoraciones.

En el caso concreto de Gelves es difícil realizar la distinción clásica entre sistema general y local, pues por el reducido tamaño del municipio, en muchos casos se solapan ambas funciones, haciendo difícil esa diferenciación, y también ocurre que los suelos públicos existentes sobre los que se ha construido el conjunto de dotaciones, ha ido desarrollándose en los últimos años, a partir de las cesiones de suelo dotacional local de los distintos planes parciales o actuaciones en suelo urbano, que han ido incorporándose en desarrollo del planeamiento anterior al PGOU, o tras su entrada en vigor.

Posteriormente la Adaptación a la LOUA, redefinió los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, aunque no el resto de las dotaciones locales. El PGOM desarrolla la propuesta de ordenación del conjunto de los Sistemas Generales a partir de los Sistemas Generales definidos en la Adaptación, que se seleccionan como tales , por ser los suelos de mayores dimensiones superficiales, y que tienen función de servicio global al conjunto de la población, y por tanto con una mayor importancia en la conformación de la estructura urbana, destinados tanto a Parques Urbanos, o a Equipamientos tanto educativos , como Deportivos o como Servicios de Interés Público y Social SIPS, de mayor tamaño superficial o que cumplen funciones de servicio globales y casi únicas para el conjunto de la población.

El Plan General de Ordenación Municipal PGOM, representa la oportunidad, por su propia capacidad como instrumento de ordenación urbanística integral de desarrollar una estrategia global para la reordenación y definición más precisa del sistema de equipamientos y espacios libres públicos del municipio, en base a su más correcta funcionalidad, capacidad, y distribución, en beneficio del bien común de los ciudadanos, y así debe facilitar la superación definitiva de estos problemas anteriores. completando una propuesta equilibrada y coherente en la calificación pormenorizada de las parcelas destinadas a las dotaciones públicas que conformen el sistema general de espacios libres y equipamientos.

**D.7.1.2. ESTANDARES DE REFERENCIA**

Para ser capaces de valorar la capacidad actual de la ciudad así como la coherencia del modelo propuesto por el Plan General de Ordenación Municipal para los sistemas de espacios libres y equipamientos es necesario establecer valores objetivos de referencia con los que comparar las dotaciones existentes y las previstas, pues es un objetivo general del Plan mejorar las mismas tanto en cantidad como en calidad.

Estos estándares de referencia se establecen en función de la estructura urbana y social de la propia ciudad, de las características que deben tener los respectivos equipamientos y de la normativa específica de ordenación.

**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

El Sistema General de espacios libres, donde se incluyen las zonas verdes con carácter de Parque Urbano , es el único elemento que tiene fijado por ley un valor mínimo para su dotación, correspondiendo éste a 7



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	95/148



m2s/habitante, según lo establecido en el Artículo 82 del Reglamento de la LISTA, para municipios de mas de 10.000 habitantes. En cualquier caso debe de mantenerse el estándar “existente” en el municipio.

En este sentido el Reglamento de la LISTA diferencia en Anexo de Definiciones , el concepto de Estandar o Nivel Dotacional “Existente”, del Estandar o Nivel Dotacional “Objetivo”, siendo el “Existente” el que relaciona la superficie real ejecutada y funcional de la dotación en relación a la población actual existente, y el “Objetivo” , el que se pretende alcanzar en la ordenación urbanística relacionando las dotaciones existentes mas las propuestas en relación a la capacidad de población máxima que se proyecta.

El criterio general que establece la LISTA es que en la ordenación urbanística, al menos se mantengan los estándares o niveles dotacionales existentes y ya consolidados , sin reducción. (no es necesario mantener obligatoriamente los estándares objetivos del planeamiento anterior , si estos no se han consolidado como existentes).

Respecto a las dotaciones locales, aunque la LISTA en su Reglamento fija el nivel de referencia mínimo de espacios libres locales para los sectores de nuevo desarrollo, en 10 m2/habitante, con mínimo del 10% del sector , no los define expresamente para el suelo urbano sujeto a transformación urbanística

Para los antiguos sectores en proceso de desarrollo ya definidos en el planeamiento anterior , como se mantiene vigente en régimen transitorio la ordenación detallada d de los respectivos Planes Parciales, se mantendrían las cesiones dotacionales ya aprobadas.

Para valorar los estándares de espacios libres en el suelo urbano, considerando que la mayor parte de los sectores y áreas de planeamiento desarrollados en Gelves se hicieron apoyados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico –RPU- (aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio) que establece un estándar de 18 m2s/vivienda para el sistema local de espacios libres, se considera este estándar más adecuado para valorar esta dotación, en los suelos ya consolidados, debiéndose valorar con cautela y siempre teniendo en cuenta las preexistencias anteriores y el grado de consolidación de cada sector.

**EQUIPAMIENTOS**

En lo referente a los servicios, dotaciones y equipamientos con carácter de sistema general la LISTA establece que “se dispondrán de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo”. Sin embargo, a nivel cuantitativo la LISTA no fija unos estándares de referencia para los equipamientos que funcionen como Sistema General.

Solo establece una cuantificación de estándares para equipamientos locales en las Actuaciones de Transformación de Nueva Urbanización en Suelo Rustico. (Espacios libres más equipamientos), para las actuaciones de transformación del suelo rustico, con una referencia a 18 m2 /habitante, (densidad 40 viv/ha), y de esta cuantía solo se establece un estándar mínimo de sistema local de equipamiento de 2,5 m2 /hab

Por tanto, solo establece recomendaciones genéricas de dotar a la población de equipamientos suficientes.

**D.7.1.3. LA POBLACION DE REFERENCIA. NUMERO DE VIVIENDAS. AREAS DIFERENCIADAS PARA EL ESTUDIO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.**

Teniendo en cuenta las singulares características de Gelves en cuanto a tamaño y desarrollo lineal de su modelo urbano se pueden distinguir cuatro sectores urbanos en el Suelo Urbano: el centro histórico y su prolongación hacia el Rio y el Puerto Deportivo, los ensanches hacia el Norte, hasta el término de San Juan , y los ensanches hacia el sur sobre el eje de la A-8078, todos ellos de uso residencial. El cuarto sector estaría conformado por los sectores de uso industrial y productivo CITEC y Polígono Guadalquivir.

En total el computo de viviendas actual es de 3.870 viviendas contabilizadas conforme a los datos del planeamiento vigente .(se incluyen 3.340 viviendas en el suelo urbano consolidado conforme a los datos del PGOU mas las viviendas ejecutadas en su desarrollo en la UE-1 y parcialmente en los sectores SUO-1 y SUO-2)

La estructura urbana que propone el nuevo PGOM, mantiene la capacidad residencial del planeamiento vigente, , puesto que se mantiene la estructura urbana anterior en cuanto a los dimensionamientos de nuevos sectores de desarrollo de nueva urbanización o de Actuaciones de Reforma Interior en el Suelo urbano.

Con lo que el computo de la capacidad residencial del PGOM , con la delimitación como ATUs de nueva urbanización de los sectores residenciales programados , pendientes de urbanización , más la capacidad de viviendas previstas en la UE-2, sería de 2.102 viviendas nuevas , tal y como se desarrolla y cuantifica en el apartado D.6 de esta Memoria.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	96/148



Lo que supone que sobre la población actual censada de 10.490 habitantes, se genera una capacidad estimada para 5.040 habitantes nuevos (2.102 viv x 2,4 hab/viv = 5.040 hab.), con lo que se alcanzaría una capacidad máxima total del planeamiento para aproximadamente 15.500 habitantes.

Sobre estos datos , de población y vivienda existentes o actuales, y de capacidad de población y vivienda máximas definidas en la ordenación urbanística del Plan, se deben valorar los estándares y medias dotacionales , “existentes” y “objetivos de la propuesta del PGOM.

Estos datos serían los del crecimiento máximo residencial , que completaría el modelo urbano , aunque lógicamente este crecimiento residencial , no se produciría de forma completa a corto o medio plazo sino de forma escalonada en el tiempo, en función de las previsiones de crecimiento y de demanda de la población. Por ello la propuesta de dotaciones de SSGG de espacios libres y equipamientos, debería también de poder escalonarse en el tiempo, asignando a las distintas Actuaciones propuestas los incrementos progresivos necesarios del sistema dotacional.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	97/148





**D.7.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

**D.7.2.1. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTE**

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,(con calificación de equipamiento), ni el Parque de los Manantiales (incluido como parte de la cornisa), ambos urbanizados .

Además, incorpora como SG de Espacios libres otros dos ámbitos nuevos adscritos al Suelo Urbanizable. El Parque lineal de límite con la vega sobre la Colada de San Francisco, (SEGEL-2 ,38.677 m2) y los parques de conexión del Parque lineal de la Vega con la cornisa (SEGEL-1, (50.956 m2) . Ninguno de estos dos últimos está construido, e incluso uno de ellos está parcialmente edificado por otras dotaciones.

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, 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, , con lo que la superficie de suelo de SGEL real sería 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 , 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 existentes 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" . Con las correcciones expuestas respecto al computo de la Adaptación , correspondería un estándar "objetivo" real de sistema general de espacios libres de 12,97 m2 suelo / habitante para la capacidad residencial máxima prevista en el planeamiento , (201.174m2/15.500 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 SGEL del suelo urbanizable , y también debería de ajustarse el número de habitantes a la población censada actual. (111.541 m2 / 10 490 hab = 10,63 m2/hab).

**D.7.2.2. Nuevos Sistemas Generales de espacios libres**

La propuesta del PGOM , se basa en desarrollar los suelos con aptitud, tamaño y localización más adecuadas para la función de SSGG de Espacios libres como Parques Urbanos.

Se realiza una propuesta de ajuste y reordenación del SG de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, basada en la adaptación del sistema a la realidad física y de utilización de los SGEL existentes, y su



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	98/148



reconocimiento en la ordenación urbanística. Y además se plantea la puesta en valor y utilización en positivo de los suelos de la Ribera del Guadalquivir , incorporándolos como Parques Urbanos , que formen parte del Sistema General , como elemento paisajístico y natural específico de Gelves, que debe ser potenciado para uso y disfrute de sus ciudadanos.

Se mantiene como pieza fundamental del sistema general de espacios libres , el Parque de la Cornisa de Simón Verde ,(106.160 m2), reajustando sus límites, con respecto a las nuevas actuaciones que se proponen para ampliar el Cementerio y para prolongar la calle Cornisa del Aljarafe. Y también respecto al Frente de la Cornisa en suelo rustico, se excluye del cómputo general del SGEL, puesto que este espacio no presenta aptitud para el uso como Parque Urbano, aunque desempeñe funciones medioambientales como espacio natural y paisajístico.

Además se excluye del cómputo y de su calificación como SGEL, el espacio ubicado entre el Parque del Pandero y el Corredor Verde , que forma realmente parte del espacio rustico de la Cornisa, y sin embargo se incorporan al sistema los Parques Urbanos de El Pandero (20.510 m2), y de Los Manantiales, (9.560 m2), ambos urbanizados y bien situados como dotación del Centro Histórico y de los dos Ensanches Norte y Sur, situados al pie de la cornisa

El sistema se completa con los nuevos SGEL proyectados sobre las Actuaciones de Nueva Urbanización, (sectores de suelo urbanizable), que se pueden considerar complementarios en la ordenación general y necesarios para la dotación más próxima a la población de esos sectores. Se mantiene el SGEL-2 (38.677 m2), que conforma el límite de la estructura urbana con el suelo rustico de la Vega , por el camino de San Francisco, y se reduce en su dimensión superficial el SGEL-1, manteniendo solo un paseo peatonal con inclusión de carril bici, como corredor verde que comunique el Parque de la Cornisa , con el Parque lineal de la Vega, pero sin dimensionamiento como Parque, sustituyendo el uso de espacio libre, que se destina de forma general a SSSG de equipamiento . o en el tramo este junto a la Vega , generando un incremento de suelos de carácter terciario entre el CITEC y el vecino sector SUO-4.

En contrapartida se propone la calificación como SSSG de Espacios Libres los suelos de la Ribera del Guadalquivir situados al sur del Puerto Deportivo, afectados por la Zona de Servidumbre del DPMT, (25.130 m2) que actualmente tienen calificación de uso terciario no edificable o sistema local de Espacios libres, para construir un Parque Urbano , bien equipado , en la posición central de la ciudad y formalizado como fachada natural de Gelves hacia el Rio terminando su modelo urbano y territorial sobre el elemento natural singular característico de la ciudad que es su frente fluvial sobre el Guadalquivir. Este Nuevo Parque del Guadalquivir, podría también incorporar e integrar en su diseño la actividad ocasional no permanente de la Feria de Gelves, si se decidiera el traslado de su posición actual.

La salida del espacio urbano de Gelves al Guadalquivir, se podría completar , acondicionando también como Espacio Libre en suelo rustico de uso publico, (Parque Fluvial) los suelos públicos de Costas del DPMT situados al norte del Puerto deportivo, que no se destinen a ampliación del Dique Seco del Puerto Deportivo, considerando este uso compatible con la legislación sectorial de costas , aunque mantengan su clasificación como Suelo Rustico de Especial Protección por Legislación Sectorial (18.750 m2.No se incluye en el cómputo del estándar).

Además el soterramiento de la Autovía en el tramo central posibilita genera un SG de Espacio libres adicional y singular, con función de plaza representativa de la ciudad sobre el espacio delantero de la Antigua Estación del Tranvía y su trasera sobre la calle real, con superficie adicional de 8.600 m2.

Y por último se mantiene el Espacio libre actual destinado a la Feria , aunque cabria la opción de su futuro desplazamiento y sustitución de uso, para destinar estos suelos a usos terciarios o para la ampliación de SG de equipamiento necesario en el ensanche sur, si se decide el traslado de la Feria a nueva posición , ubicándolo como uso complementario temporal con el nuevo Parque en la Ribera del Guadalquivir al sur del Puerto Deportivo.

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

Denominación	Clasificación Suelo	Superficie m2s
Parque de la Cornisa	Urbano(urbanizado)	106.160
Parque de los Manantiales	Urbano(urbanizado)	9.560
Parque del Pandero	Urbano(urbanizado)	20.510



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	99/148



SGEL-2 Parque de la Vega	Urbanizable (sin urbanizar)	38.677
Nuevo Parque del Guadalquivir	Urbano( sin urbanizar)	25.130
Dotación Global computable		200.037

(\*) No se incluye el Nuevo Parque de la Estación (8.600 m2) sobre el soterramiento de la A8058 , pendiente de que se confirme la viabilidad de esta intervención, ni el espacio libre actual de la Feria, por no tener uso de Parque Urbano y estar pendiente de su posible traslado al Parque del Guadalquivir.

La superficie total resultante sería de 200.037 m2 , (136.230 m2 urbanizados + 63.807 m2 sin urbanizar).

Considerando la población censada actual , (10.490 hab), y la capacidad residencial y de nuevos habitantes del planeamiento en vigor, que se mantiene en la propuesta del Avance (5.040 hab mas ), correspondiendo un **estándar “objetivo” de sistema general de espacios libres del PGOM de 12,88 m2 suelo / habitante** para la capacidad residencial máxima prevista en el PGOM, Total 15.530 habitantes..

200.037m2/15.530 hab = **12,88 m2/hab**

que en cualquier caso resultaría suficiente, pues supondría superar en esta cuestión a lo que establece el reglamento en su art. 82.3 para el mínimo requerido de 7 m² para poblaciones que superen los 10.000 habitantes . El estándar sería inferior al establecido en la Adaptación, pero hay que considerar ese dato como erróneo por computar el suelo rustico de la cornisa.

Desde el punto de vista de la distribución y localización de los SGEL, Se optimizaría el diseño del modelo urbano, ubicando los SGEL de la ciudad de forma escalonada sobre los elementos lineales singulares del territorio de Gelves: Cornisa del Aljarafe, Espacio central de la travesía , y Ribera del Guadalquivir.

Por último el PGOM delimita otros dos espacios naturales fuera del suelo urbano como Espacios libres, de protección Ambiental y Paisajística.

El primero desarrollado sobre el escarpe de la Cornisa , incorporando los suelos calificados como Zona Forestal Monte Publico y el resto de suelos privados que forman el escarpe , como elemento lineal conformador del paisaje del territorio y elemento ambiental a conservar y sobre el que se plantea la mejora de su accesibilidad peatonal a fin de potenciar su uso y disfrute , como elemento de paseo en la naturaleza y de disfrute y percepción del paisaje.

El segundo estableciendo un espacio libre lineal, con carácter de paseo fluvial con mayor tratamiento del arbolado , diseñado en paralelo a la ribera del Guadalquivir en la zona de Dominio Público Marítimo terrestre ubicada al norte del Puerto Deportivo, que mantenga la continuidad territorial de la Ribera, y su accesibilidad y uso ciudadano , potenciando su aptitud como espacio natural singular de Gelves y de interrelación con su Rio..

Las superficies correspondiente a estos suelos, no se incluyen en el cómputo global del Estándar de SGEL de Parques Urbanos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	100/148



**D.7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

**D.7.3.1. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTE**

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 incluye otros equipamientos existentes, en distintas localizaciones, que considera equipamientos locales .. La Adaptación no define un estándar de SSGG 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 Descubierta 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 .

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 fútbol 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 descubierta , 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	101/148



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 destinen 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 sufriente 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.

El equipamiento administrativo esta cubierto con la construcción del edificio del nuevo Ayuntamiento que abandono su posición en el Centro Histórico

El Equipamiento cultural esta también cubierto con el Teatro Municipal ubicado en la misma parcela del ayuntamiento y la Biblioteca situada en la Plaza del Duque de Alba , antiguo ayuntamiento.

El equipamiento sanitario es el que presenta más déficit , por la antigüedad del consultorio local , pero esta carencia ya está en fase de solución , con la construcción de un nuevo Centro de Salud, resultado de una Modificación de NNSS

También está resuelto el equipamiento asistencial , con la existencia de tres residencias de ancianos , todas ellas de gestión privada, y el resto de servicios de esta función ubicados en el nuevo Ayuntamiento.

También están resueltos las necesidades de ubicación de los servicios de la Policía Local, en sus instalaciones correspondientes.. Así mismo están cubiertas las necesidades de servicios municipales, con almacenes municipales en varias localizaciones .

Quizá el caso más complejo es el de la necesidad de ampliación de la superficie del Cementerio Municipal , situado en el Parque de la Cornisa, que requiere para su ampliación de ocupación de parte de suelo del Parque hacia el espacio mas visible de la cornisa.

Y como en los casos anteriores existen algunas parcelas vacantes, con destino a SPIS, obtenidas por cesiones de los desarrollos residenciales, con posibilidad de albergar nuevos equipamientos.

Cuantitativamente, la red de sistemas generales de Equipamiento que incorpore todos los SG de equipamientos existentes definidos en al Adaptación a la LOUA, se refleja así:

CATEGORIA SG		Superficie (m²)
SG DEPORTIVO	Campo futbol y pabellón cubierto	22.800
	Polideportivo Municipal	14.286
	Piscina Municipal	8.900
	<b>TOTAL</b>	<b>45.986</b>
SG EDUCATIVO	Colegio Duque de Alba	9.524
	IE Secundaria	11.740
	Guardería Municipal	2.137
	Escuela Formación artesanos	6.271
	<b>TOTAL</b>	<b>29.672</b>
SG SIPS	Ayuntamiento y Teatro	3.120



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	102/148





	Biblioteca (antiguo Ayto).	353
	Iglesia	492
	El Panderero (Equipamiento cultural)	20.500
	Reserva SIPS junto a polideportivo municipal	2.810
	<b>TOTAL</b>	<b>27.275</b>
OTROS	Reserva de suelo equipamiento suelo de Feria	12.000
<b>SG EQUIPAMIENTO</b>		<b>114.933</b>

Suman una superficie total de 114.933 m<sup>2</sup>, distribuidos en diferentes usos. A los que habría que descontar una reserva de suelo de calificada de equipamiento pero que se utiliza para la Feria de superficie 12.000 m<sup>2</sup>, Y que es de titularidad privada, (no se computa). También existen ciertas disfuncionalidades entre su calificación urbanística y su uso actual. Como es el caso del Parque del Panderero, que realmente no tiene función como equipamiento cultural, ( y que habría que descontar). Y no se reconoce la parcela del nuevo centro de Salud, en la parcela del Campo de Fútbol. Deduciendo las superficies de parcelas que realmente no desempeñan función de Equipamientos.

La superficie real para definir el estándar "existente" sería de **82.433 m<sup>2</sup>**.

	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Equipamiento existente SIPS</b>	6.775
<b>Equipamiento existente Educativo</b>	29.672
<b>Equipamiento existente Deportivo</b>	45.986

El estándar que se obtendría para el conjunto de los equipamientos existentes es de **7,85 m<sup>2</sup>/hab**, considerando la población censada actual, 10.490 habitantes, , siendo este valor bastante superior en relación con el estándar, definido en el Reglamento para nuevas zonas residenciales .

Este sistema dotacional cumple las expectativas y permite dotar a la ciudadanía de unos servicios públicos suficientes y distribuidos en toda la trama urbana facilitando su accesibilidad y proximidad. No obstante existe una cierta descompensación entre los equipamientos situados en los dos ensanches, al norte y sur del Centro Histórico, que se puede compensar con nuevas dotaciones locales de las nuevas Actuaciones de Nueva urbanización, que completan el crecimiento hacia el sur., (nuevo centro escolar en el SUO-2).

También resulta deficitario en su accesibilidad al SG de Equipamientos el sector urbano de Simón Verde. por su posición segregada y de difícil conectividad con el centro urbano.

### D.7.3.2. El Nuevo Sistema General de equipamientos

El PGOM dentro de su contenido específico relativo a la ordenación urbanística general debe definir los Equipamientos que conforman el Sistema General de Equipamientos de la población, por su carácter como elementos estructurantes de la ordenación (apartado 1c del Artículo 63 de la LISTA)

En base a ese contenido el PGOM de Gelves considera necesario realizar una diferenciación, entre los Equipamientos, que por su posición en la ciudad, por su tamaño y superficie o por su función mas singularizada, tienen un carácter de pieza urbanística singular en la conformación de la estructura urbana, y se califican como Sistemas Generales, de aquellos otros equipamientos, que tienen tamaños superficiales o posiciones en la ciudad menos singulares, y que indistintamente de la función local o general del servicio que prestan, no tienen una incidencia fundamental en la conformación de la estructura urbana, y pueden ser objeto de cambios de posición, o de cambios de función, sin que se altere sustancialmente la estructura urbana, y por tanto se califiquen o jerarquicen como sistemas locales.

La propuesta de ordenación del PGOM mantiene los suelos calificados como SG de equipamiento por el planeamiento vigente, salvo algunas correcciones en cuanto a calificación y asignación de las distintas categorías de los equipamientos. Se suprime como equipamiento el Parque del Panderero, se incorpora como



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	103/148



equipamiento sanitario la parcela del centro de salud junto al Campo de Fútbol., También se establece una nueva reserva de equipamiento social SIPS, en los suelos del Sector SUO-2 y del sector SUO-1,(anteriormente destinados al SGEL-1), que posibilita una mejora o reequilibrio en la distribución de equipamientos entre los ensanches Norte y Sur. Y se suprime la reserva de suelo SIPS en la trasera de la Feria, destinando este suelo privado a una ATU de reforma interior, y suprimiendo el suelo como SSGG.

Desde el punto de vista superficial, se amplía la superficie total de equipamientos respecto al Planeamiento vigente, (se reduce la superficie del Parque del Pandero 20.500 m2,y en la trasera de la feria 12.000 m2 ampliándose los equipamientos SIPS 17.342 m2 sobre la reducción del SGEL-1 en el sector SUO-2, y en 23.631 m2 en el sector SUO-1 (con posible destino a vivienda protegida en régimen de alquiler manteniendo el dominio publico del suelo). En el cómputo total se produce un incremento superficial de 40.973 m2 respecto a la superficie real de equipamiento existente, alcanzando una superficie total de suelo destinado específicamente a SG de Equipamientos de 123.046 m2.

Considerando la población censada actual , (10.490 hab), y la capacidad residencial y de nuevos habitantes del planeamiento en vigor, que se mantiene en la propuesta del Avance (5.040 hab mas ), correspondería un estándar “objetivo” de sistema general de equipamientos de 7,94 m2 suelo / habitante para la capacidad residencial máxima prevista en el PGOM, Total 15.530 habitantes..

123.046 m2/15.530 hab = <b>7,94 m2/hab</b>
--

Este sistema dotacional cumple las expectativas, de mantenimiento de los estándares existentes, y permite dotar a la ciudadanía de unos servicios públicos suficientes y distribuidos en toda la trama urbana facilitando su accesibilidad y proximidad.

Se corrige la descompensación entre los equipamientos situados en los dos ensanches , al norte y sur del Centro Histórico, que se puede compensar con nuevas dotaciones locales de las nuevas Actuaciones de Nueva urbanización, que completan el crecimiento hacia el sur.

Sin embargo se mantiene el carácter deficitario en su accesibilidad al SG de Equipamientos de la ciudad, del sector urbano de Simón Verde. por su posición segregada, aunque se mejora su conectividad con el centro urbano, con las otras intervenciones propuestas de mejora de la Red Viaria.

El sistema de equipamientos se completaría en cualquier caso con el resto de equipamiento que se asigna a la categoría de Sistemas Locales , considerando los ya existentes, y a los que habría que añadir los nuevos equipamientos locales resultantes del desarrollo de los antiguos sectores de suelo urbanizable o de otras Actuaciones de Transformación Urbanística , que se delimiten en el suelo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	104/148



#### D.7.4. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS

En el Planeamiento vigente no existirían reservas de suelo aptas para ubicar nuevos SSGG de servicios e Infraestructuras , necesarios en la actualidad : necesidad de ubicación de un punto limpio, de subestación eléctrica nueva para garantizar suministro eléctrico a nuevos sectores de desarrollo. Y tampoco se contempla la necesidad de ampliación de la superficie del Cementerio.

En la propuesta del Avance del PGOM se generan reservas de suelo aptas para ubicar los nuevos SSGG de servicios e Infraestructuras necesarios:

Se sustituye la calificación como SG viario del Bulevar formado entre el Polígono Industrial Guadalquivir y el CITEC, que se destina a SG de Infraestructuras y servicios , considerando que el diseño del SG viario debe terminarse en el cruce en rotonda sobre la A-8058. Este cambio de calificación posibilita generar suelo para albergar en una óptima localización parcelas para destinarlas a Punto Limpio , a nueva Subestación Eléctrica, para el desarrollo de los sectores residenciales de nueva urbanización , ajustando el trazado del desvío de las líneas de Alta Tensión , y también una parcela de reserva para otros servicios municipales.

La propuesta del Avance también propone el ajuste y reducción del ámbito superficial del SG Portuario en la Isla del Betón, ajustándolo a los suelos que son de titularidad pública y realmente tienen esta función, incluyendo la exclusiva las instalaciones y los accesos, y también se propone la ampliación del puerto deportivo , para incorporar más suelo necesario en la ribera para dique seco y almacenamiento de embarcaciones, sobre los suelos situados al norte, incluidos en la Delimitación de la ZDPMT .

En la propuesta del avance se respetan la localización y trazado de las infraestructuras territoriales, que se mantendrían, respetando sus correspondientes afecciones sectoriales, con la excepción de los trazados aéreos de las líneas de Alta Tensión que discurren por la Vega y los sectores de suelo urbanizable, (ATUs en Suelo Rustico), que serian objeto de desvío y soterramiento , a cargo de los promotores de las citadas actuaciones, manteniendo la asignación y reparto de cargas establecidas en el PGOU vigente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	105/148



## D.7.5. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

### D.7.5.1. RED VIARIA

El municipio de Gelves se caracteriza por ser atravesado por diferentes viarios de orden metropolitano y territorial que han impedido, de alguna forma, una jerarquización de los viarios internos. En la actualidad, no existen claramente ejes principales o secundarios de ordenación viaria, que estructuren adecuadamente el tráfico interno del municipio, presentando una trama desordenada y confusa, especialmente tanto en el Centro Histórico como en la Cornisa.

Los dos viarios de orden supramunicipal que articulan el entorno de Gelves son la SE-40 en el caso del entorno de Torrequemada y la A-8058 en el caso del Centro Histórico y la Ribera.

Sobre el entorno de la Hacienda Torrequemada, la SE-40 atraviesa la localización de norte a sur, partiendo el término municipal en dos. No existe más viario municipal en esta localización.

Por otro lado, se localizan dos Vías Pecuarias que recorren este entorno de Este a Oeste, la Vereda del Camino Viejo de Sevilla, y el Cordel de Triana a Villamanrique. Ambas se unen en la margen izquierda de la SE-40 para cruzarla mediante un viaducto.

Sobre el resto del término municipal, la A-8058 se presenta como una barrera que impide el acceso y desplazamientos internos del municipio entre el Centro Histórico y la Ribera del Guadalquivir. Este eje Norte-Sur vertebraba el entorno del municipio, pero debido a su poca permeabilidad transversal, actúa como una muralla a través de la cual dificulta la conexión tanto rodada como peatonal de la Ribera al Centro.

No existe viario interno principal o secundario que estructure el municipio y sus desplazamientos tanto rodados como peatonales, por lo que el tráfico queda supeditado a la trama viaria existente, sin orden ni jerarquía funcional clara.

Se debe tener presente que la red viaria cumple en las áreas urbanas un complejo conjunto de funciones, entre las que destacan:

- Servir de cauce al tráfico rodado de larga distancia y conexión interurbana
- Servir de cauce al tráfico rodado de conexión intraurbana
- Constituir itinerarios de contemplación de panoramas generales de la ciudad
- Cualificar la trama y el espacio urbano
- Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios
- Acoger la circulación peatonal
- Acoger a la circulación no motorizada
- Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones
- Servir de espacio de estancia y relación social
- Servir de referencia a la parcelación y la disposición de la edificación
- Acoger el estacionamiento de vehículos

A fin de que el viario municipal cumpla con las funciones destacadas, se siguen unos criterios determinados de diseño, los cuales incorporamos en la redacción de este documento:

- Criterio de eficiencia en el cumplimiento de sus funciones
- Criterio de seguridad para usuarios y para las actividades urbanas
- Criterio de calidad ambiental respecto al ruido, la contaminación e impacto al entorno urbano
- Criterio de economía para minimización de costes de implantación y mantenimiento.
- Criterio de accesibilidad general a todos los usuarios y modos de transporte.
- Criterio de integración y articulación de la red viaria con el espacio urbano y los elementos que lo componen.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	106/148



- Criterio de compatibilidad del tráfico rodado y peatonal, adoptando la velocidad y su regulación, a cada tipo de vía.

El objetivo propuesto en este documento es crear una jerarquía de viarios municipales, que ordene y estructure el tráfico interno de la localidad, posibilitando la comunicación entre las tres zonas que hoy en día resultan inconexas: Ribera del Guadalquivir, Centro Histórico y urbanizaciones de la Cornisa. Para ello se persiguen dos estrategias claras:

- 1) Eliminar las barreras por viarios de importancia territorial que afecten a la movilidad local.
- 2) Crear ejes de comunicación interna, que ordenen y estructuren cada área por sí mismas y en relación con las demás.

En cuanto a la eliminación de las barreras actuales creadas por viarios supramunicipales de importancia territorial, se propone el soterramiento de la Autovía A-8058, permitiendo unir en superficie el Centro Histórico con la Ribera del Guadalquivir, creando un bulevar principal urbano que comunique y conecte entre sí los viarios de distribución, además de dotar a la población de espacios libres.

Una vez creado este eje principal municipal de comunicación Norte-Sur, se proponen diferentes ejes que articulen el resto del municipio, como son:

- Eje Cornisa: eje principal de comunicación longitudinal de todas las urbanizaciones de la Cornisa, que articula el tráfico mediante una vía Norte-Sur, que une las calles Boticario, Cornisa del Aljarafe, Almenso, Guadalbarbo y Avenida de América. En su extremo norte se conecta con el Centro Histórico y la A-8058 mediante el viario propuesto entre las calles Boticario y Barrionuevo, y en el extremo Sur a la SE-657, y al Eje Sur-Este propuesto.
- Eje Sur-Este: Eje principal de comunicación transversal a la A-8058 y longitudinal en los nuevos sectores de la Ribera.
- Nuevos viarios de conexión Cornisa-Centro Histórico: Se propone la creación de diferentes viarios para potenciar la conexión municipal entre estos dos ámbitos del municipio. Entre estos viarios se encuentra el nuevo viario del Parque de los Manantiales, el viario que une las calles Barrionuevo y Boticario, y la remodelación de las calles Joaquín Bazo Campos y Joaquín Benavente Molina.
- Viario de comunicación Intermunicipal con Mairena del Aljarafe (Antigua SE-35): se propone esta vía para potenciar la comunicación con el municipio vecino de Mairena del Aljarafe, para permitir un acceso más directo al intercambiador de transportes de tal localidad. De esta forma, se unen los ejes principales de Cornisa y el Sur-Este con dicho viario intermunicipal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	107/148





### D.7.5.1.1 PROPUESTAS DE INTERVENCION

#### SOTERRAMIENTO DE LA A-8058

En el año 2023 el Ayuntamiento contrata a la entidad Alquevir S.L. la redacción de una propuesta de soterramiento de la A-8058 en su travesía por el núcleo urbano de Gelves, en respuesta a la necesidad de permeabilizar dicho viario y conectar el Centro Histórico con la Ribera del Guadalquivir.

En el tramo urbano de la A-8058 se han implementado sólo cuatro intersecciones a nivel, con control semafórico, y 1,9 km de vías de servicio laterales, que han condicionado fuertemente la permeabilidad transversal de la trama vial urbana.

El tráfico soportado por esta vía, con una IMD superior a los 19.640 vehículos (con un 4% de vehículos pesados), corrobora de un lado su importancia y, del otro, la gran afectación al medio urbano de Gelves.

Los impactos más significativos de la A-8058 al medio urbano de Gelves son:

- Afección a la movilidad peatonal y al tránsito no motorizado,
- Seguridad vial,
- Permeabilidad transversal
- Ruido y contaminación
- Desintegración del paisaje urbano

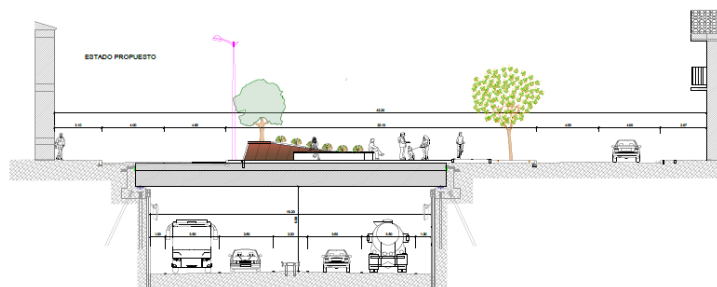
Siendo el objetivo fundamental de esta propuesta el **mejorar el umbral ambiental del área central del núcleo urbano de Gelves**, en relación con la A-8058, se plantea como estrategia de diseño para la solución óptima, la recuperación la movilidad urbana del centro urbano, permitiendo un acceso fluido entre los barrios y de ellos con la red metropolitana, liberando al núcleo urbano, en la medida de lo posible, de las servidumbres de aquella y favoreciendo la rehabilitación de un espacio público deteriorado por el impacto del elevado tráfico. Ello solo era posible a través de una solución de soterramiento de la A-8058 en su travesía urbana, solución que, en cualquier caso, debía de ser compatible con dos limitaciones estructurales:

- El mantenimiento del trazado actual de la A-8058;
- El del gálibo mínimo de 5,50 metros.

De esta forma, la solución adoptada en la concepción global de la obra ha sido llevar a cabo un soterramiento del tronco de la A-8058 sin alterar el trazado actual y limitando la longitud de la actuación al ámbito comprendido entre Puerto Gelves y el Ayuntamiento, en una longitud de 681 metros (el 25 % del tramo urbano) consiguiendo así una mayor facilidad constructiva y, por tanto, un menor impacto de las obras sobre el tráfico y el entorno y durante la fase de construcción. Es a partir de estos puntos en los que se inician las rampas de entrada y salida del soterramiento.

#### DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La propuesta consiste en el **soterramiento de la autovía A-8058 a su paso por el núcleo central de Gelves**. Este soterramiento se produce entre el acceso al Puerto de Gelves y el Ayuntamiento de Gelves, con una longitud de 681 metros de cobertura, y con una rampa de acceso Norte (dirección Sevilla) de 251,21 metros y una rampa de acceso Sur (dirección Coria del Río) de 256,18 metros. Todo esto hace un total de 1.188,86 metros, que representa el 43% del tramo urbano.



Sección transversal de la actuación



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	108/148



**El objetivo de este soterramiento es la mejora de la calidad ambiental y la seguridad de los usuarios de la vía y de los afectados** por ella, consiguiendo mayor permeabilidad entre barrios para que se facilite el acceso fluido y sostenible tanto peatonal como rodado y haga posible la rehabilitación de un espacio urbano degradado por la actual fractura que supone el elevado tráfico de la A-8058.



Planta general de la actuación. Propuesta de Alquevir SL.

Con el **nuevo espacio urbano que se recrea sobre la traza de la autovía** se tratará de recuperar una identidad del pueblo, articulando diferentes entornos y usos de esparcimiento, recreo, paseo y simbólico, a la par que teje un nuevo entramado de conexiones entre barrios, tanto peatonal como rodado, que permite a los ciudadanos poder moverse entre los diferentes barrios de forma fluida y directa.

**GLORIETAS DE ACCESO NORTE Y SUR**

En ambos accesos Norte y Sur se proyectan sendas glorietas de ordenación del tráfico del núcleo, permitiendo de esta forma el acceso de la autovía al núcleo, y regulando el tráfico interno. La glorieta Norte se sitúa en la salida del Callejón el Panderero a la autovía, y la Sur en la confluencia de las calles Mallorca y la Vega con la autovía. De esta forma, los tráficos provenientes de Sevilla y Coria del Rio pueden acceder al núcleo urbano, y los internos pueden salir a la autovía en cualquiera de los dos sentidos. Tras estas dos glorietas comienzan los tramos en rampa de acceso al soterramiento con los muros de contención que lo permiten.



Acceso Norte

El acceso Norte consiste en una glorieta de tres carriles y diámetro suficiente para soportar los tráficos de la autovía, que se sitúa a la altura del Callejón El Panderero, que regula el tráfico de la A-8058 a los accesos del



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	109/148





núcleo urbano, y desde la cual se inicia la rampa a la boca del túnel. Desde esta glorieta se puede acceder al núcleo urbano por la calle Bda. De Andalucía, por un lado, y por otro a la Marina del Puerto de Gelves. Se puede salir a la A-8058 desde las calles Rafael Zamora y callejón el Pandero a través de esta glorieta.

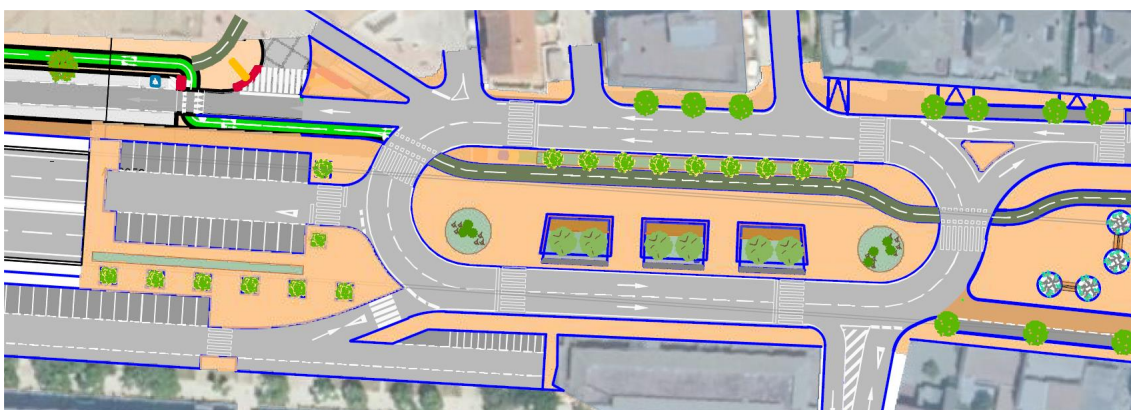
Por otro lado, el Acceso Sur consiste en una glorieta que da acceso de entrada a las calles Mallorca y la Vega desde la A-8058, y permite incorporarse a la autovía desde las calles la Vega, Mallorca y Primer Teniente de Alcalde José Garrido. Es a partir de esta rotonda en sentido Sevilla donde se inicia la rampa a la boca del túnel.



Boca del Acceso Sur

**NUEVO ESPACIO URBANO SOBRE LA PLATAFORMA DE LA AUTOVIA**

El espacio urbano que se recupera gracias al soterramiento de la A-8058 tiene dos objetivos fundamentales: la primera es **recuperar la trama urbana**, degradada por la segregación de los barrios de Gelves por el paso de la Autovía, a la vez que se refuerza la identidad del núcleo, creando para ellos una serie de espacios urbanos conectados entre sí de esparcimiento, representativo, paseo y estancia; la segunda es restaurar la movilidad urbana del núcleo, interconectando los diferentes barrios entre si por nuevos viarios, carriles bici y acerados, permitiendo y facilitando un tráfico intramunicipal adecuado entre todos los puntos del núcleo, a la vez que se crean nuevas plazas de aparcamiento, escasas en zonas afectadas hoy en día por la autovía.



Glorieta inicial del Puerto



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	110/148



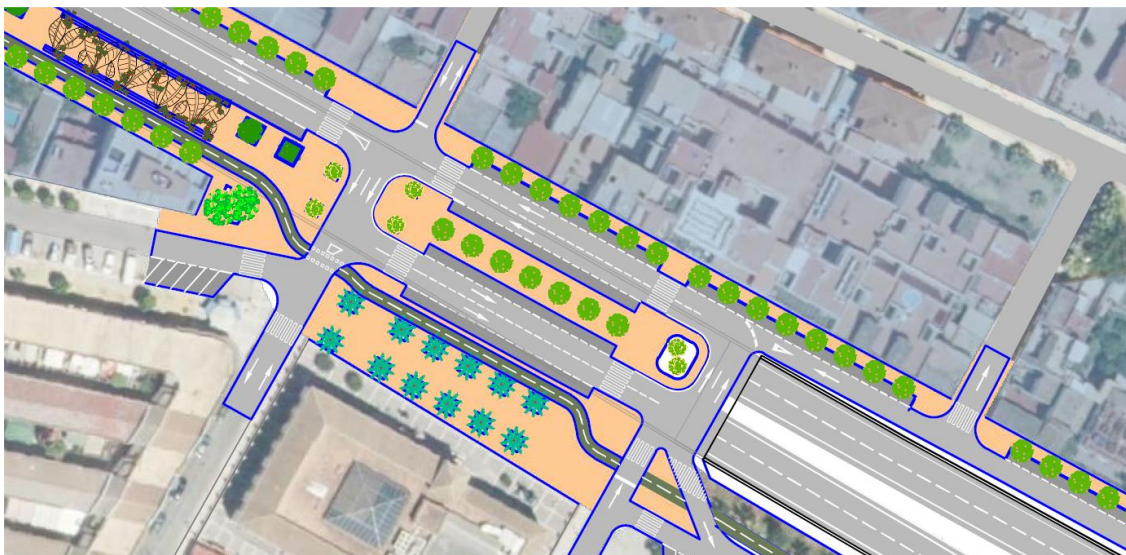


De esta forma el viario urbano recupera su continuidad y es posible su articulación sobre plataforma, comenzado desde la gran glorieta inicial del Puerto y finalizando en la glorieta frente al Ayuntamiento. Estas dos glorietas sirven para ordenar los tráficos de las calles circundantes, permitiendo así el tránsito entre los diferentes barrios, y simultáneamente, facilitan la implantación de zonas de aparcamiento disuasorios, a fin de rebajar la presión de estacionamiento en las calles interiores.



Recreación Glorieta Inicial del Puerto

La glorieta inicial regula los tráficos interiores de Gelves, desde y hacia Puerto Gelves, la barriada Andalucía, Parque Municipal los Naranjos y centro urbano. Además de los tráficos rodados, sirve de unión peatonal entre los barrios de la cornisa y de la ribera. Otro elemento a destacar es la continuación del carril bici de la calle Rafael Zamora, que recorre el núcleo urbano de norte a sur sobre la cubrición de la autovía, y que interconecta las diferentes zonas residenciales a ambos lados de esta. Se proyecta además una zona de aparcamientos disuasorios en el comienzo de la cobertura, para descongestionar la alta demanda de estacionamiento de esta zona de la ciudad.



Glorieta final del Ayuntamiento y boca de acceso sur

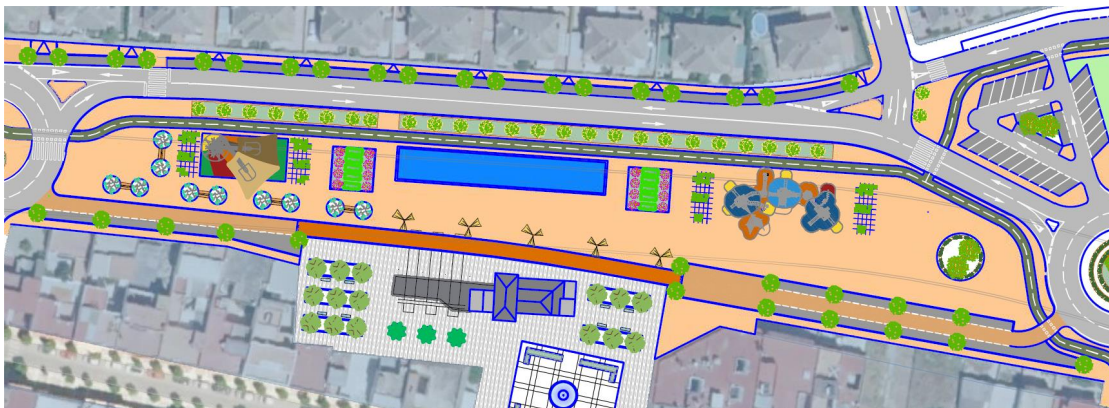


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	111/148





La glorieta del Ayuntamiento tiene la misma función que la anterior: regular tráficos interiores de Gelves, y conectar peatonalmente los nuevos barrios del sur. Además, al adelantar la calzada, se aumenta el espacio disponible frente a la casa Municipal, de forma que este edificio pueda mantener su protagonismo institucional. Tras estas dos rotondas, se conforman dos espacios con una única calzada de doble sentido de circulación, articuladas mediante la glorieta central en la calle Avda. Matías Vela/Camino de las Huertas. Este nuevo eje de comunicaciones y fachada de la ciudad se proyecta como un espacio de sección urbana amplia y desahogada.



Glorieta central de la plaza duque de Alba

El primero de estos espacios es el más representativo de la ciudad, destinado a lugar de ocio y esparcimiento, creando así un nuevo foro de la ciudad, centro de actividades y recreo. Por un lado, se disponen juegos de niños, pérgolas de estancia con sombras vegetales y un estanque separando las áreas destinadas a juegos de niños, conformando un espacio de esparcimiento para la población. Por otro lado, presidiendo el centro de la plaza, se encuentra el antiguo apeadero del tranvía a la Puebla del Río, con su marquesina característica, y que será un nuevo centro de actividades culturales, con una esplanada ante sí en la que se pueden promover espectáculos, conciertos o exposiciones al aire libre, es decir; se crea, de esta forma, el **Nuevo Foro de Gelves**. Se proyecta un vial auxiliar restringido en la margen del antiguo apeadero que permite, por un lado, dar acceso a los garajes existentes, y por otro, dar apoyo a las labores de limpieza, montajes y carga y descarga de las actividades a realizar en el Nuevo Foro.



Recreación de la plaza Duque de Alba

El segundo de estos espacios se proyecta como un paseo por la que continua la nueva avenida principal, con aparcamientos en cada sentido, y que dispone de vegetación en cada acerado. Se proyecta además una

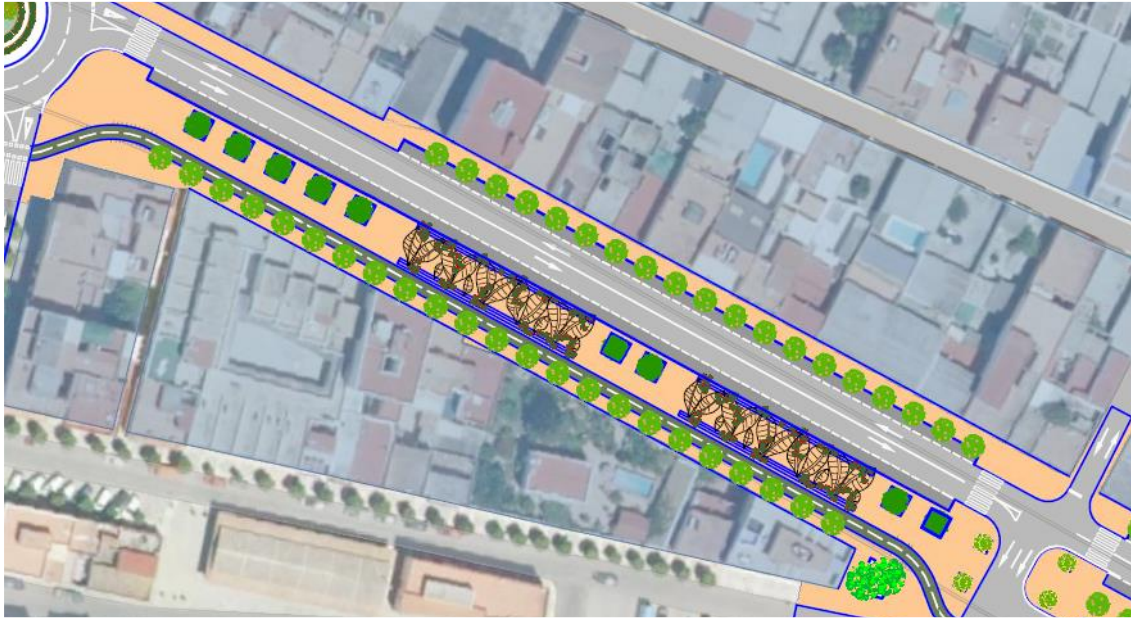


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	112/148





pérgola-túnel vegetal, elemento singular y representativo de este tramo y que refuerza esta nueva fachada de la ciudad, hasta ahora degradada por el paso de la Autovía, y que potencia este tramo como **nuevo paseo**.



*Paseo de las pérgolas, entre el ayuntamiento y plaza duque de Alba*

Por último, la rotonda central en la calle Avda. Matías Vela-Camino de las Huertas es la vertebradora del tráfico urbano. Se crean, además, en la parcela próxima, una zona de aparcamientos que da apoyo a las actividades del Nuevo Foro.



*Glorieta del Camino de las Huertas*



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	113/148



**RONDA DEL CENTRO HISTORICO POR LA CORNISA Y CONEXIÓN CON SIMON VERDE**

Se crea un eje principal de circulación que conecta los dos accesos desde el Centro Histórico y la Vega con las urbanizaciones de la Cornisa, y a su vez jerarquiza el tráfico a lo largo de estas urbanizaciones de Simón Verde. Este eje lo forman las vías de Avda. de América, calle Guadalbarbo, calle Almenso y calle Cornisa del Aljarafe, completando el trazado de esta última con una conexión por la Cornisa con la calle Boticario.

Este nuevo viario de conexión por el límite de la Cornisa permite, por un lado, cerrar un anillo de comunicación longitudinal de todas las urbanizaciones de Simón Verde, y por otro, estructura jerárquicamente dichos viarios, descongestionando los viarios interiores, los cuales no disponen de una estructura clara y presentan secciones insuficientes para albergar un volumen de tráfico medio en ambas direcciones. Además, se enlaza con uno de los ejes vertebradores de Simón Verde, que es la calle Moraima, de forma que se mejoran las comunicaciones con la red principal viaria de Mairena del Aljarafe.



Este nuevo viario, que conecta la rotonda en fondo de saco de la calle Cornisa del Aljarafe con la calle Boticario, se propone con una sección de una calzada con un carril por sentido de circulación y un acerado en cada margen. Por lo tanto, se propone un ancho de 11 metros. La pendiente longitudinal máxima de este viario es del 8,27%. En la intersección con la calle Boticario se propone una glorieta, a fin de regular el tráfico, y crear una conexión con la calle Fernán Caballero, a fin de separar los sentidos de circulación y hacer más directa la conexión con la calle Moraima.

Finalmente, y como se ha comentado anteriormente, este nuevo eje de la Cornisa se conecta con la Vega Sur por la SE-657 y con el Centro Histórico a través de la calle Joaquín Benavente Molina.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	114/148





**NUEVOS ITINERARIOS DE CONEXIÓN CENTRO HISTÓRICO - CORNISA**

Actualmente, el itinerario de subida a la cornisa desde la Autovía A-8058 se realiza a través de las calles Agustín Chaves González, La Fuente, Rafael Aguilar Zambrano, Párroco Juan de Dios Corra y Joaquín Bazo Campos, hasta llegar a la calle Joaquín Benavente Molina y la glorieta que está inserta en el eje longitudinal de la Cornisa. En sentido descendente, y partiendo de dicha glorieta, seguimos el itinerario formado por las calles Joaquín Benavente Molina, Joaquín Bazo Campos, Arriba, Plaza Joselito el Gallo y finalmente Avenida Matías Vela. Dichos itinerarios presentan calles de sección insuficiente, en ocasiones sin reserva para acerado o con acerado no accesible, radios de giro muy reducidos su uso por servicios de emergencia rodados es limitado en algunos puntos de su trazado.

Es por ello por lo que resulta necesaria una propuesta de nuevos viarios que conecten el Centro Histórico con la Cornisa, se articule un nuevo eje que cierre y jerarquice adecuadamente el acceso a los sectores superiores de la Cornisa.

De esta forma, se proponen dos nuevos viarios que conectarán con la calle Joaquín Baza Campos, prolongando esta última y adaptando su sección. Estas nuevas conexiones se realizarán con la prolongación del final de la calle Joaquín Baza Campos a través de la Cornisa y uniéndola, en sentido descendente, con la rotonda en fondo de saco del Parque de los Manantiales. El itinerario ascendente se realizará por la calle José Quesada Funes, mediante la remodelación de su alineación y trazado, empleando muros de contención para hacer posible la conexión.



En el caso del viario del Parque de los Manantiales, la sección propuesta es de un carril de bajada de la Cornisa, con una sección de 8 metros de ancho, con acerados en ambas márgenes y pendiente longitudinal máxima del 12%, que conecta las calles Joaquín Bazo Campos y Manantial.

Por otro lado, la sección propuesta de la calle José Quesada Funes es de un carril de subida y acerados en ambas márgenes, con una sección variable de 6 a 8 metros, y una pendiente longitudinal máxima del 29%.

De esta forma, con este nuevo eje de conexión con la Cornisa, más accesible y estructurado, se pretende mejorar la limitada conexión actual.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	115/148



**ALTERNATIVA CONSTRUCCION DE NUEVOS EJES VIARIOS TRANSVERSALES CORNISA-VEGA**

En esta Alternativa se pretende potenciar la comunicación entre la Cornisa y el Centro Histórico mediante dos actuaciones. Por un lado, la creación de un nuevo viario por la vaguada de la cornisa en el Parque del Panderero, que conectará las calles Boticario y Barrionuevo, enlazando además con el Corredor Verde de la Cornisa de forma peatonal. Este nuevo eje logrará conectar la parte norte del municipio transversalmente, desde la Autovía hasta la Cornisa, con una sección propuesta de 14 metros de ancho, con un carril de circulación por sentido y acerados en ambas márgenes, y una pendiente longitudinal máxima del 24%.



Por otro lado, se propone un nuevo viario de comunicación con la cornisa por el Parque de los Manantiales, que conecte las calles Joaquín Baza Campos con la calle Paraíso a través del parque, y que además servirá de límite de este, articulando asimismo los recorridos peatonales. Desde la calle Paraíso, la conexión con la nueva Glorieta Hipodrómica del Ayuntamiento es directa, y por lo tanto, servirá de eje estructurador para la circulación del Centro Histórico. Esta nueva vía supone un refuerzo de conexión con un trazado de dos carriles y con radios de giro adecuados para tráficos mas pesados, por lo que permitirá la circulación de todo tipo de vehículos y asegurará el acceso rápido de servicios de emergencia a la zona alta del centro histórico. La pendiente longitudinal máxima prevista es del 12%. El itinerario en sentido ascendente a la Cornisa comenzará en la Avenida Matías Vela, y se accederá a través de la calle Manantial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	116/148







Finalmente, el acceso a la Glorieta de Simón Verde de la calle Joaquín Benavente Molina por las calles La Fuente y Rafael Aguilar Zambrano continuará en uso, restringiendo el acceso a determinados tráficos que puedan circular por ellas, y será necesaria una adaptación de sus alineaciones.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	117/148



**RONDA SUR-ESTE**

Con la ejecución de los sectores ATU-4SR, ATU-1SR, ATU-2SR y ATU-5sr SERÁ NECESARIA LA CREACION DE UN EJE Sur-Este que conecte, por un lado, la vía metropolitana de conexión con Mairena del Aljarafe (Antigua SE-35) y, por otro lado, los sectores de la Vega, a través de la Autovía A-8058, con el Centro Histórico. Se propone de esta forma un eje vertebrador de comunicación que parta desde el Camino de las Huertas, conecte con la prolongación de la calle Ramon Balbuena y Huertas, Felipe Medina Benjumea y finalmente cruce la Autovía A-8058 para enlazar con el futuro bulevar de la SE-35.

Por lo tanto, este eje viario principal, con una sección propuesta de calzada única y un carril por sentido, Acerados accesibles en ambas márgenes y espacio reservado para bicicleta, podrá comunicar ellos nuevos sectores de desarrollo al sur y al este tanto con la Ribera, el Centro Histórico y la vía de comunicación intermunicipal con Mairena del Aljarafe.

Adicionalmente, será la vía vertebradora del tráfico rodado de los nuevos sectores, sin recurrir a la Autovía A-8058 para derivar el tráfico interno como sucede en la actualidad, y permitiendo de esta forma conexiones más rápidas y directas.

Como eje transversal, se propone, además del bulevar formados por las calles Carmen Romero Bizcocho y Felipe Medina Benjumea, un nuevo eje que forman el actual trazado de la A-657 (al oeste de la Autovía) y un nuevo viario, continuación de la anterior al este de la glorieta de la Autovía, y que conectará con el eje longitudinal, prolongación de la calle Ramón Balbuena y Huertas. De esta forma, también se consigue un acceso más rápido y transversal a la comunicación con el eje de la Cornisa en Simón Verde.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	118/148



**D.7.5.2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO , SANEAMIENTO Y DISTRIBUCION ELECTRICA**

**D.7.5.2.1 RED DE ABASTECIMIENTO**

En la actualidad, Aljarafesa es la gestora de los servicios hidráulicos de Gelves. La arteria general de abastecimiento discurre de Norte a Sur junto a la Autovía A-8058, y se trata de una conducción de diámetro 500mm en fibrocemento. Esta arteria abastece, además, a las poblaciones de Coria del Rio y La Puebla del Rio.

Por otro lado, EMASESA está proyectando una segunda arteria para abastecimiento de las localidades mencionadas anteriormente, que será una conducción de diámetro 600mm en Fundición Dúctil, y que discurrirá por viales y espacios públicos del Centro Histórico de Gelves.

En cuanto a los nuevos desarrollos urbanísticos, se propone la creación de arterias de distribución bajo los nuevos ejes de comunicación descritos, a fin de crear anillos de abastecimiento jerarquizados.

**D.7.5.2.2 RED DE SANEAMIENTO**

Al igual que ocurre en Abastecimiento, Aljarafesa es la gestora de los servicios hidráulicos de Gelves. En este caso, existe un colector general de aguas residuales que discurre en dirección Norte – Sur por la margen derecha del Rio Guadalquivir, se desvía hacia la Autovía A-8058 y continua bajo la calle Teniente de Alcalde Rafael Zamora hasta la calle Del Rio. En este punto discurre bajo la calle Secretario Vicente Tortaja hasta enlazar con el Camino de las Huertas y seguir la alineación propuesta del Eje Viario Este. Aquí atraviesa los polígonos industriales CITEC y Guadalquivir por las calles Ramón Babuena y Huertas y Artesanía en dirección a la EDAR de la Aglomeración Urbana Aljarafe II – Guadalquivir de Aljarafesa, con capacidad de tratamiento de aguas residuales de 105.000 m3 diarios.

La red de saneamiento del Centro Histórico es, por lo general, una red anticuada con materiales fuera de norma, que en algunas zonas de las calles de la falda de la Cornisa se han erosionado por diferentes causas, como son el escaso mantenimiento, la presencia de raíces de vegetación o las deficientes juntas no reglamentarias entre tubos y acometidas. Es pues, aconsejable, realizar una renovación de esta infraestructura obsoleta, y realizar una reurbanización completa de las calles afectadas.

Es necesario, por último, adecuar los aliviaderos existentes a la normativa vigente, debido a la cercanía con el río Guadalquivir.

**D.7.5.2.3 REDES DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**

Existen en la actualidad dos Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 66KV cada una, que atraviesan el término municipal de Suroeste a Noreste, desde la subestación eléctrica de Palomares del Río en dirección a Sevilla, las cuales ya han sido descritas en la Memoria de Información del presente Documento.

Se propone el soterramiento de la Línea Eléctrica de Alta Tensión que afecta al desarrollo de los nuevos sectores, para de esta forma permitir dicho desarrollo. Para ello, se propone la ejecución de una nueva subestación eléctrica en el Bulevar del Eje Viario Sur. La Línea Aérea se soterrará al cruzar el límite municipal, previo al sector de suelo ATU-1 SU, y discurrirá soterrada por viarios públicos hasta alcanzar la A-8058 y la calle Felipe Medina Benjumea, hasta alcanzar la nueva Subestación. Posteriormente, desde dicha subestación, discurrirá soterrada paralela al nuevo Eje Viario Este, la calle Ramón Balbuena y Huertas, hasta su intersección con el actual trazado aéreo. De esta forma, se cumplirán las condiciones adecuadas para el desarrollo de los nuevos sectores.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	119/148



**D.8. ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA Y ACTUACIONES URBANISTICAS. DELIMITACION Y DIRECTRICES.**

**D.8.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

En el Suelo Urbano de Gelves existe un alto grado de consolidación de la edificación, y también de la urbanización. No existen, (salvo excepciones muy concretas UE-1 B y UE-2A y UE-2B) suelos vacantes, o solares libres de edificación, ni tampoco existen suelos pendientes de terminar su urbanización, con la excepción de la Actuación para terminar la urbanización del Sector SUO-1

**ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA**

Se definen a continuación las Directrices para la Delimitación y desarrollo urbanístico de las Actuaciones de Transformación Urbanística, que se consideraran necesarias, para completar o reformar la estructura urbana, que deben desarrollarse conforme al PGOM, que mantiene las determinaciones de planeamiento de desarrollo e instrumentos de ejecución, de las actuaciones en proceso de desarrollo definidas en el anterior PGOU, y otras nuevas actuaciones sobre las que se definen directrices, para ser desarrolladas y completadas en el posterior Plan de Ordenación Urbana POU.

En primer lugar, se deben incluir como ATUs, los Suelos con Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado por el planeamiento vigente (Documento de Adaptación Parcial a la LOUA, que tienen definición de ordenación pormenorizada y que están pendientes de su ejecución..

Se incluyen y delimitan como ATUs, las Unidades de Ejecución UE-2A y UE-2B (se prevé el desarrollo de la UE-2 en una única unidad de ejecución).ATU-SU-2, sobre las que se mantiene la ordenación detallada del planeamiento anterior, así como la vigencia de los instrumentos de ejecución. Aprobados, (P. Reparcelación y P. Urbanización)

Además se incluyen en la propuesta con el contenido de Directrices para la Delimitación de ATU, dos Actuaciones de Reforma Interior para apertura del SG Viario, de conexión del sector urbano de Simón Verde en la cornisa, con el centro urbano de Gelves situado en la Vega.

Se propone una Actuación ATU-SU-4 para generar una mayor jerarquización del viario que puede cruzar el Centro Histórico, conectando el nuevo centro urbano sobre la Autovía, con el barrio de Simón Verde, conectando el nuevo cruce en rotonda sobre el soterramiento de la autovía, con la Avda. de Matías Vela, para subir hasta la Calle Joaquín Benavente Molina, reformado y completando la conexión de las calles José Quesada Funes y Joaquín Bazo Campos. De forma que se conforme un nuevo eje viario completo desde el eje de la antigua autovía soterrada hasta el barrio de Simón Verde. Esta Actuación afecta a suelos de dominio público del borde de la cornisa y el Parque de los Manantiales y también a una serie de parcelas privadas, algunas edificadas al final de la calle José Quesada Funes.

Esta reforma viaria posibilitaría la mejora de la jerarquización y reurbanización como distribuidores urbanos o viarios secundarios de algunas de las calles existentes, complementándose con algunos itinerarios peatonales jerarquizados, o viarios de uso compartido de peatones y vehículos, para la regeneración del viario existente en el Centro Histórico, que pudieran ser desarrollados mediante obras ordinarias de reurbanización o actuaciones Urbanísticas, que pudiera definir el POU, y que posibiliten y potencien la movilidad peatonal transversal, más segura y directa, desde la falda de la cornisa hasta el Río.

Y también se propone una segunda ATU-SU-5 de reforma Interior, buscando la mejora de la jerarquización del viario rodado existente, en el barrio de Simón Verde, procurando mejorar una conectividad directa de algunos distribuidores urbanos con la red viaria principal de Simón Verde en Mairena: (calles Boticario y Ciauriz), pues el trazado viario de las calles del sector de Simón Verde perteneciente a Gelves, es confuso y muy mal jerarquizado. Se propone la prolongación de la calle Cornisa del Aljarafe, a partir de su rotonda final en fondo de saco, realizando una actuación de continuidad de este viario estructurante, hasta conectar con la calle Boticario atravesando suelos de la zona trasera del Club Deportivo Simón Verde, por el borde de la cornisa. (compensando los suelos necesarios a ocupar como viario público con suelos públicos adyacentes, para aparcamiento, o ampliación de instalaciones, que actualmente forman parte del Parque de la cornisa).

Se propone la delimitación de una nueva ATU-SU-1, de Reforma Interior sobre los suelos de la ribera del Guadalquivir situados al sur del Puerto Deportivo, Actuación de transformación necesaria para la conformación del nuevo Parque urbano del Guadalquivir, que requiere de además de las necesaria sobras de reurbanización de la gestión de suelos privados, actualmente calificados con el uso de terciario, (ArcoGelves y BioGelves), pero que tienen limitado el uso y aprovechamiento edificatorio, por estar incluidos dentro de la



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	120/148





Zona de Servidumbre de la delimitación del DPMT. La actuación de reforma interior debe definir las fórmulas de gestión de suelo, además de definir las condiciones de urbanización como Parque , su accesibilidad, zonas de aparcamiento , etc., , para consolidar la propuesta de ordenación de los SG de Espacios Libres del PGOM , , y la estrategia de apertura al río y puesta en valor y uso ciudadano de la Ribera del Guadalquivir.

Y también se propone la delimitación de una nueva ATU-SU-3, de reforma interior, para el desarrollo de nuevas actividades turísticas o terciarias en la parcela trasera del recinto actual de la Feria en la zona de El Cañuelo. Que actualmente tiene la calificación de SG de Equipamiento destinado a SIPS, pero que es una parcela de titularidad privada , que el Ayuntamiento , no considera imprescindible para esta finalidad, de manera que el objetivo de esta Actuación sería su cambio de uso, a uso turístico o terciario , para desarrollar nuevas actividades productivas complementarias al uso residencial, y a su vez generar la cesión de una parte del suelo como suelo público , destinado a ampliar la superficie del espacio libre delantero actualmente destinado a la ubicación de la Feria , bien para mantener la Feria en esta localización, o en el caso de su traslado posible al nuevo Parque Urbano del Guadalquivir, para destinarlo a sistemas general o local de espacios libres del Barrio del Cañuelo.

**ACTUACIONES URBANISTICAS**

Además de las Actuaciones de Transformación Urbanística, el PGOM define en su propuesta de ordenación del Suelo Urbano otras Actuaciones Urbanísticas AUs , , para completar el modelo urbano , pero que no tienen consideración de Actuaciones de Reforma Interior , sino que tienen por finalidad cambios de uso o nuevas calificaciones de parcelas destinadas a SSGG de Espacios libres o Equipamientos, (y que solo precisan de actuaciones de gestión de suelo), o de otras actuaciones de reurbanización y transformación del viario público existente , (pero que no necesitan de procesos de gestión de suelo privado).

Dentro del primer supuesto de actuaciones de cambios de calificación o de gestión de suelo para la obtención de SSGG se propone la delimitación, de nuevas Actuaciones Urbanísticas AUs sobre los suelos destinados por el anterior PGOU como SGEL-1, suelos de cesión adicional de los sectores de suelo urbanizable SUO-1 SUO-2 y SUO-4, algunos ya titularizados por el Ayuntamiento , y otros pendientes de materializar la cesión de suelo , que el PGOM, propone destinar a otros usos de SSGG Dotacionales , al modificarse el diseño del modelo del Sistema General de espacios libres, , disponiendo el escaso suelo público disponible para otros usos dotacionales más idóneos y necesarios : (vivienda pública en alquiler o alojamientos dotacionales, nuevos equipamientos sociales , deportivos o educativos , que completen el sistema dotacional del ensanche urbano sur).

Con el mismo concepto y criterio se incluye y delimita como Actuación Urbanística para su cambio de calificación como SSGG de Infraestructuras y servicios, (Subestación Eléctrica, Punto limpio y Otros servicios Municipales) la reserva de suelo destinada a SSGG viario metropolitano SE-35 que cruza el CITEC por el centro formando un gran bulevar vacío , que ya no tiene sentido ,ni funcionalidad como reserva de viario metropolitano, que finalmente se sustituye por el Puente de la SE-40.

También con este mismo criterio se delimita otra Actuación urbanística de Gestión de Suelo para la ampliación del Cementerio Municipal, sobre suelos públicos municipales, que actualmente forman parte del Parque de la Cornisa de Simón Verde.

Y por último se define otra Actuación Urbanística de gestión de suelo y cambio de calificación, sobre la parte de la parcela vacante de titularidad municipal que actualmente forma parte del Polideportivo municipal, ubicada bajo la calle Barrio Nuevo, que se reutilizaría con cambio de uso destinada a vivienda protegida , ya que por su pendiente es desaconsejable su utilización para pistas deportivas . esta actuación puede llevar adicionalmente la necesidad de reurbanización o reforma del viario perimetral a la parcela.

Como Actuaciones Urbanísticas de Mejora o Reforma de la urbanización, sobre suelos de viario público existente , se delimita la Actuación mas importante propuesta en el PGOM de la remodelación mediante soterramiento del tramo central de la A-8058 A-8078, que incluye todos los suelos públicos , de titularidad municipal o Autonómica, para desarrollar este Proyecto de Obras , sin a priori ser necesario ninguna intervención de gestión de suelo privado adicional .

Además se delimitan otras actuaciones, de menor alcance y dimensión, pero necesarias para la reforma y ajuste del diseño del Sistema General Viario , como la Actuación de reforma y terminación de la vía de servicio lateral a la A-8078 en el frente del CITEC, para resolver la continuidad de la vía de servicio incompleta actual , resolviéndose integrando los accesos de la gasolinera existente.

Por último el PGOM delimita Actuación Urbanística, sobre los suelos incluidos en la delimitación del antiguo sector SUO-1 , que cuenta con ordenación detallada en vigor y con el proceso de gestión de suelo y de



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	121/148



urbanización básicamente completado, reconociendo su consolidación de derechos con la Clasificación y situación básica como Suelo Urbano, para definir las cargas urbanísticas pendientes de completar del citado proceso de ejecución, completando las cesiones de suelo o las obras de urbanización pendientes, y fundamentalmente la materialización de las contribuciones a la construcción de sistemas generales de infraestructuras comunes con otros sectores impuestas como cargas pro el anterior PGOU, y que deben ser completadas.

**D.8.2. ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO**

**ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE NUEVA URBANIZACION**

Dentro de la Categoría del Suelo Rustico, Común, se definen los suelos que el Plan General de Ordenación Municipal, considera dentro de la Estrategia de Evolución del Modelo Urbano y Territorial, como necesarios y más coherentes por su posición en la estructura urbana, para el desarrollo de Actuaciones de transformación Urbanística de Nueva Urbanización, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano, de la población, de la actividad económica, o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

En esta Categoría se incluyen los Suelos con Clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente (documento de Adaptación Parcial a la LOUA), como es el caso de los Sectores SUO-2, SUO-4 Y SUO-5, con ordenación pormenorizada en vigor y con desarrollo avanzado de sus procesos de gestión y ejecución, con Junta de Compensación constituida y instrumentos de gestión de suelo y urbanización aprobados, y que están en algún caso parcialmente urbanizados, y en otros pendientes de iniciar su urbanización.

Estos suelos tienen consideración de Suelo Rustico Común, por cuanto no se incluían en las Zonas de Protección Territorial del POT AUS, al tener clasificación anterior de Suelo Urbanizable.

No se incluyen otras Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, por el doble motivo que no existen otros suelos con Régimen de Suelo Rustico Común, (no incluidos en las Zonas de Protección Territorial del POT AUS) y por considerar que los suelos proyectados al efecto del anterior planeamiento general, cumplen las necesidades de crecimiento poblacional a medio y largo plazo, y están perfectamente integrados en un modelo urbano y territorial, que se pretende conservar y mejorar.

Se mantiene la numeración de referencia de los anteriores sectores definidos en el PGOU. Sobre cada una de estas actuaciones se mantiene con su delimitación como ATU por le PGOM, en régimen de transitoriedad, su planeamiento parcial aprobado, así como los instrumentos de gestión de suelo y Proyectos de Urbanización aprobados. Se mantienen también los condicionantes definidos por el Órgano Sectorial de la Ley de Aguas la CHG, en relación con su régimen de inundabilidad y los condicionantes sobre su proceso de urbanización y edificación, y las medidas de protección, que se reflejan en los informes sectoriales ya emitidos para su desarrollo. (Se aplica la excepcionalidad de la Declaración de Municipio de Alta Inundabilidad, que posibilita el artículo 9 quater del RDPH). También se mantienen las cesiones de suelo destinado a SG de espacios libres o equipamientos, y las cargas de construcción o de financiación de nuevos SG de Infraestructuras comunes a los sectores, definidos en el Programa de Actuación del PGOU, y que han debido ser sido trasladados a los correspondientes Proyectos de Reparcelación. El mantenimiento de su Ordenación en Régimen de Transitoriedad implica la delimitación como ATU a los efectos de la LISTA, sin que sean necesaria la Propuesta de Delimitación.

**JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN. INTERÉS PÚBLICO E INTEGRACIÓN EN LA MALLA URBANA.**

Las 3 Actuaciones se justifican en el interés público del municipio, ante la necesidad de generar nuevo suelo residencial y productivo, para el desarrollo poblacional y económico, considerando al agotamiento actual del suelo disponible para nuevos desarrollos urbanísticos en el planeamiento vigente. Además, se da la necesidad de resolver con la mejor solución posible, las circunstancias singulares que presentan los sectores, (alto grado de consolidación de derechos urbanísticos de los titulares y carácter inundable de los suelos). La propuesta de Actuaciones también se justifica, desde el punto de vista de la integración en la estructura urbana, pues el desarrollo de estos sectores culminaría el proceso de ensanche de Gelves sobre el eje de la A-8058, terminando el modelo urbano preexistente, y presenta una gran facilidad para su ordenación detallada, al poder apoyarse sobre una estructura viaria muy definida, que se completa. Su desarrollo también permite completar de forma coherente y ordenada, el sistema general de espacios libres y equipamientos municipal.

**DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	122/148



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

DOCUMENTO DE AVANCE D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

D.8. . ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA Y ACTUACIONES URBANISTICAS. DELIMITACION Y DIRECTRICES.

Se mantienen los parámetros de usos globales, tipologías, densidades y edificabilidades definidas en el PGOU y desarrolladas como ordenación detallada por los respectivos Planes Parciales.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	123/148



**D.9. DIRECTRICES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO**

Gelves es un municipio fundamentalmente caracterizado como urbano, no obstante presenta territorios con valores ambientales destacables, por lo que las estrategias ambientales se pueden plantear a dos niveles, por un lado, a nivel global, en relación a la mitigación y prevención de los potenciales efectos globales del cambio climático en medio urbano, y por otro, a un nivel local, a mitigar los efectos actuales de la principal infraestructura que atraviesa el municipio, la A-8078 y aprovechar los recursos paisajísticos intrínsecos y los orientados a destacar su posición singular entre la Cornisa del Aljarafe y la Ribera del Guadalquivir.

Las principales directrices planteadas son las siguientes:

- **PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORA DEL RESILENCIA**
- **PARA LA EFICIENCIA ENÉRGICA Y USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS**
- **PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO PARA DIFERENCIAR GELVES COMO REFERENTE EN CALIDAD DE VIDA.**
- **PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GELVES.**
- **PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE GELVES.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	124/148





**D.9.1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORA DEL RESILENCIA**

En un contexto caracterizado por el calentamiento del clima a nivel global, originado por las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de origen antrópico, los fenómenos meteorológicos adversos tienden a presentarse con mayor frecuencia y virulencia. Sequías, inundaciones, incendios forestales, pérdida del suelo fértil, temporales, elevación del nivel del mar o las olas de calor comprometen a los recursos naturales, tensionan los ecosistemas y a los sistemas urbanos, tanto a la población como a infraestructuras críticas, cuya prevención y adaptación desde el planeamiento urbanístico se hace prioritaria ante la mayor recurrencia de las catástrofes naturales.

**LÍNEAS DE ACTUACIÓN:**

El nuevo PGOM asumirá las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático conforme la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, así como su coherencia del plan con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	125/148



**D.9.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA EFICIENCIA ENÉRGICA Y USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.**

La población que habita en las ciudades y las actividades económicas que en ellas se desarrollan consumen una gran cantidad de recursos naturales (75%), emiten entre el 60 y el 80% de los GEI y generan el 50% de los residuos a nivel global, según cálculos del informe "Resource Efficiency as Key Issue in the New Urban Agenda" de la ONU. El municipio de Gelves está localizado en la corona de un gran centro urbano como es Sevilla, e importa desde otros territorios toda la energía que consume, ya se trate de derivados del petróleo, gas natural o energía eléctrica. Las políticas energéticas buscan reducir la intensidad energética de la economía (descarbonizar) y aumentar la participación de las energías renovables en la generación, a la vez que se avanza hacia la generación distribuida y el autoconsumo. En Gelves la disponibilidad de suelo rústico para la implantación de aprovechamiento de recursos energéticos es muy limitada, siendo únicamente posible los aprovechamientos energéticos urbanos.

El uso sostenible del agua y la correcta gestión de los recursos hídricos adquiere cada vez más protagonismo en Andalucía, como consecuencia del cambio climático, pues los escenarios climáticos pronostican una merma de las precipitaciones, aumento de las lluvias torrenciales y de las inundaciones, ampliación de los periodos de sequía, así como la intensidad de estas y, en general, disminución de los recursos hídricos disponibles. Ante estos escenarios, Gelves se enfrenta al reto de una mayor escasez hídrica y, a la vez, ha de gestionar el agua de forma más eficaz que en la actualidad, sin generar efectos negativos sobre la salud humana, los usos productivos y el medioambiente.

El ciclo urbano del agua, que actualmente gestiona la empresa pública ALJARAFESA, ha de abordarse con un enfoque integral desde el diseño de los sistemas de recogida y retención de aguas pluviales, el almacenamiento, el uso eficiente del recurso, con la disminución de las pérdidas, hasta la reutilización de agua regenerada tras su depuración en la EDAR de Palomares, eliminando, cuando sea posible, reduciendo los vertidos o vertiendo con el criterio de recuperación de la función ecológica del agua, en su caso, pues el agua también cumple funciones claves en el medio natural, para la subsistencia de las especies y ecosistemas que a su vez proveen a la sociedad de servicios ecosistémicos.

Sobre el recurso hídrico el municipio es totalmente dependiente al no disponer de una fuente propia del recurso, más que los pozos particulares que suministra el sistema acuífero Almonte-Marismas. En este sentido, una de las líneas de actuación debería ser el fomento de la recarga al acuífero, en las mejores condiciones de calidad posible.

**LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

Se favorecerá e impulsará el uso de energías renovables a través del fomento del autoconsumo, residencial, terciario o industrial. Así mismo, se promueve la eficiencia energética y la generación de energía renovables en proximidad, estableciendo zonas para el fomento de pequeñas instalaciones de autoconsumo, individuales o comunitarias, que se podrá completar con equipamientos privados y aparcamientos que reúnan las condiciones adecuadas de localización y exposición. También se prevén ámbitos para la mejora del aislamiento térmico de edificios y viviendas (Zonas de viviendas antiguas, casco histórico, zonas con edificios en bloque degradados o con falta de mantenimiento y zonas con poblaciones vulnerables)

Se desarrollarán actuaciones para mejorar los acuíferos del municipio, evitar la contaminación y las extracciones irregulares de agua. Se incrementará la rugosidad y la permeabilidad del suelo, utilizando sustratos permeables y mecanismo para la retención e infiltración de las aguas de lluvia, tanto para retrasar los tiempos de acumulación de las ondas de avenidas como para permitir la recarga del acuífero.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	126/148



**D.9.3. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO PARA DIFERENCIAR GELVES COMO REFERENTE EN CALIDAD DE VIDA.**

Según la Agencia Europea de Medio Ambiente la contaminación del aire es el mayor riesgo medioambiental para la salud en Europa. La OMS indica que son muchos los efectos a corto y a largo plazo que la contaminación atmosférica puede ejercer sobre la salud de las personas. En efecto, la contaminación atmosférica urbana aumenta el riesgo de padecer enfermedades respiratorias agudas, como la neumonía, y crónicas, como el cáncer del pulmón y las enfermedades cardiovasculares.

La contaminación acústica conlleva una serie de efectos nocivos para la salud, desde deficiencia auditiva, efectos sobre el sueño, sobre las funciones fisiológicas, sobre la salud mental, sociales y sobre la conducta.

Para mejorar la calidad del ambiente sonoro y atmosférico y bajar la exposición a la contaminación de la población afectada se precisa que desde el planeamiento urbanístico general se adopten una serie de medidas tendentes a disminuir las fuentes de ruido y emisiones, que son específicamente en Gelves, originadas por el tráfico rodado.

En este sentido, el principal foco de contaminación por el elevado volumen de tráfico rodado es la A-8078 con tráfico interurbano, siendo el principal eje que comunica Sevilla, con las poblaciones situadas en el Eje metropolitano sur de la Ribera del Guadalquivir.

El principal hándicap del municipio es la brecha abierta por la autovía, esta infraestructura ha generado, además de un corredor económico de gran importancia, una serie de efectos ambientales que se manifiestan principalmente de dos maneras:

Actuando como barrera a la movilidad a corta distancia dentro del propio municipio, y dificultando los desplazamientos no motorizados.

Como ya se ha citado, una importante fuente de ruido y contaminación atmosférica, así como de riesgos para la población del entorno por accidentes de vehículos, especialmente si transportan mercancías peligrosas.

La planificación urbana y la gestión y determinación de los usos del suelo es uno de los medios más eficaces para prevenir y evitar la aparición, en el futuro de nuevos problemas de contaminación acústica en las áreas urbanas.

La movilidad sostenible ha supuesto un pilar clave en la reducción de emisiones. De hecho, las Smart Cities han provocado una revolución en cuanto a la concepción de la movilidad en la ciudad. La manera de desplazarse por la urbe adquiere nuevas formas que van más allá del uso del transporte público. El uso de la bicicleta y de nuevos vehículos eléctricos (patinetes, motos y coches) ha llevado, en muchos lugares, a un replanteamiento en la planificación urbanística.

El protagonismo actual del vehículo privado y su excesiva ocupación ha reducido la calidad y habitabilidad urbana creando congestión y contaminación e incrementado los costes sociales, ambientales y económicos. La movilidad constituye uno de los aspectos clave y básicos en la creación de ciudades más habitables y accesibles, siendo una de los principales sistemas de generación de calidad y sostenibilidad en una ciudad.

Una movilidad que potencia los beneficios en salud es aquella en la que priman las formas activas de movilidad y el uso del transporte colectivo frente al vehículo privado. La movilidad activa promueve la salud de cuatro maneras diferentes: se practica ejercicio, se reduce el índice de accidentes mortales, se amplía el contacto social y se reduce el índice de contaminación atmosférica.

La relación entre movilidad y la red de servicios y equipamientos públicos debe estar enfocada a lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).

**LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

El Avance del PGOM apuesta, en un municipio tan conurbado, por un cambio hacia la movilidad sostenible de modo que la mayoría de los viajes se puedan realizar a pie, bicicleta o transporte público. Se debe favorecer una mayor accesibilidad y proximidad con objeto de disminuir el número de desplazamientos obligados de la población, limitando las emisiones sonoras y atmosféricas del transporte motorizado como una de las líneas de actuación principales para mejorar la calidad del aire. En esta línea, se prevén una serie de actuaciones para impulsar la movilidad sostenible, particularmente mediante la implantación y refuerzo del transporte público, la configuración de una red para desplazamientos en bici, peatonales o vehículos de movilidad personal y políticas para calmar el tráfico.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	127/148



Se analizará en particular la propuesta de transformación y soterramiento de la A-8078, mejorando la conectividad sostenible: viaria no motorizada, social, dotacional y económica entre los dos ámbitos (este-oeste de Gelves ), además de mejorar la calidad del medio ambiente sonoro del entorno de esta infraestructura.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	128/148





**D.9.4. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GELVES.**

La actual normativa andaluza reconoce el paisaje como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. Y establece la necesidad formular estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes. El paisaje es un recurso holístico, imagen de los procesos que fluyen en los ecosistemas urbanos o rurales, siendo un elemento del territorio fácilmente percibido e interpretable por los ciudadanos, y por tanto evaluable, repercutiendo directamente en su bienestar.

El paisaje se integra en el planeamiento en aras de la consecución de una identidad paisajística municipal, que conduce a la determinación de unos objetivos de calidad paisajística.

**LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

Definir los elementos, hitos, vistas o paisajes singulares que crean la identidad paisajística municipal.

Fomentar el acceso público (mediante la creación de plazas, miradores, terrazas...) a los paisajes de mayor valor

Establecer medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

Mejora paisajística de la A-8078. Ordenación de publicidad y elementos distorsionantes en la Cornisa . Integración paisajística de la ribera del Guadalquivir en la ciudad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	129/148



**D.9.5. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE GELVES.**

El Patrimonio Cultural es el conjunto de expresiones y manifestaciones que, generadas a través de la historia, conforman el elemento fundamental y básico para comprender una comunidad.

Mediante la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía se persigue una mejor coordinación con la normativa urbanística, de modo que ambas legislaciones se refuercen mutuamente y permitan aprovechar la virtualidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística. Para alcanzar los fines de esta ley, se acude al planeamiento urbanístico, con el fin de objetivar los parámetros de actuación sobre el patrimonio inmueble y fijarse el marco más amplio para la intervención sobre los bienes inmuebles.

En las determinaciones de la estrategia sobre la protección del paisaje municipal intervienen de forma determinante los elementos del patrimonio histórico y cultural, encontrándose estrechamente vinculados.

En Gelves no existen Bienes Patrimoniales con Categoría de BIC, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

**LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

Actualizar el Catálogo de Patrimonio histórico y cultural municipal.

Determinar las actuaciones de intervención en el Patrimonio histórico y cultural municipal que influyen en la identidad paisajística municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	130/148



**D.10. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD.**

En el marco del Plan General de Ordenación Municipal de Gelves, se aborda de manera global la integración de criterios de urbanismo inclusivo, con especial énfasis en aspectos clave como la accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad. El reconocimiento de que la actividad urbanística tiene un impacto sustancial en las dinámicas de género constituye un principio rector de este enfoque contemporáneo.

“La Agenda 2030 reconoce la relación entre igualdad de género y el desarrollo sostenible urbano. La visión del ODS 11, que insta a lograr ciudades y asentamientos urbanos que sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, está estrechamente vinculada con el ODS 5 sobre la igualdad de género, y no puede alcanzarse sin considerar la vivienda, el transporte, los espacios y los servicios públicos seguros, inclusivos y asequibles para las mujeres y las niñas.” (ONU Mujeres. Hábitat III, octubre 2016)

Como se lee, la Agenda 2030 incluye como un objetivo de desarrollo sostenible lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Eso no significa únicamente que deben disponer de rampas de acceso y de baños adaptados. Se trata de un reto de mayor envergadura, ya que el objetivo es entender las necesidades de una humanidad diversa, dinámica e interactiva en evolución.

Por tanto, es preciso tomar conciencia de que un objetivo, que no está escrito en la agenda, es el diseño universal y la accesibilidad de las ciudades y los asentamientos humanos, de forma integral, no tan solo respecto al espacio físico y a los medios de transporte, sino también a la información, las comunicaciones, la tecnología, los procedimientos, los productos y los servicios. Esto también incluye una reconstrucción inclusiva y con facilidad de accesos tras una catástrofe natural.

La planificación y el diseño urbano son herramientas estratégicas para moldear la vida de las personas de manera diferencial, y la perspectiva de género emerge como un factor esencial en la creación de entornos urbanos más inclusivos, seguros y equitativos. Este enfoque implica una profunda consideración de las necesidades, experiencias y roles de género en el desarrollo y diseño de los espacios urbanos, desafiando así las estructuras tradicionales que han marginado a ciertos colectivos.

La ciudad inclusiva que se propone en este contexto no solo coloca la vida cotidiana en el centro de su atención, sino que también reconoce la diversidad de percepciones y necesidades, extendiendo su alcance para abarcar a colectivos invisibles. No se trata únicamente de satisfacer las demandas del trabajo productivo, sino de integrar y atender las esferas del trabajo reproductivo y los cuidados no remunerados.

La visión de una ciudad inclusiva se manifiesta a través de diversas facetas, destacando, por ejemplo, la implementación de una red de transporte público accesible y frecuente. Es esencial que los trayectos de este transporte se adapten a las necesidades de trabajos no remunerados, como el crucial rol de los cuidados, garantizando así una movilidad equitativa para toda la comunidad.

Asimismo, la creación de entornos urbanos con diversidad y proximidad de usos y horarios, fomenta los llamados "usos mixtos". En esta concepción, se busca que las ciudades no solo sean funcionales para el tránsito vehicular, sino que coloquen a las personas en el centro de los espacios públicos, diseñados para promover el descanso, el juego y la construcción de redes de solidaridad.

El urbanismo inclusivo además de reconocer el valor del patrimonio y la memoria de un lugar, resalta las cualidades de los edificios y espacios con relevancia artística e histórica. Además, considera los tejidos urbanos y conjuntos que delinear un estilo de vida específico en un barrio o una red social determinada, así como el uso de recursos naturales como el agua o tipos particulares de vegetación.

También aboga por la preservación de espacios simbólicos, aquellos que poseen un significado especial para un grupo de personas, lo que contribuye a forjar una identidad colectiva y fomenta las relaciones sociales y los intercambios culturales. Un urbanismo inclusivo se basa en:

Un urbanismo sostenible, es decir, que ponga en el centro el cuidado de los ecosistemas en los que vivimos y que propongan un modelo urbano compatible y respetuoso con los recursos naturales existentes. Un urbanismo que fomente la regeneración de los barrios y la rehabilitación de los edificios.

Un urbanismo interdisciplinario, que trate de incorporar áreas con diferentes competencias a la hora de planificar y proyectar, aprovechar la diversidad de conocimientos para acercarse a una sociedad compleja.

Un urbanismo participativo, donde la ciudadanía ha de ser parte de la toma de decisiones de cualquier proyecto sobre su espacio cotidiano. Esta participación tiene una doble vertiente: por un lado, permite recoger



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	131/148



el conocimiento acumulado por el vecindario, y por otro, permite la implicación y la negociación colectiva (cogestión) sobre el proyecto.

Un urbanismo transversal, que supone que todos los proyectos han de incorporar el género, es decir, tener presentes las diferencias y las desigualdades entre hombres y mujeres y garantizar el acceso a todos los bienes y recursos en igualdad de condiciones.

Un urbanismo abierto y compartido, donde todo proceso urbanístico ha de ser transparente; esto implica claridad y acceso a toda la información durante el proceso. También ha de ser compartido, es decir, toda la información ha de ser accesible, para poder comparar y analizar en el ámbito global.

Un urbanismo interesalar, donde cualquier proyecto urbano, cuando se analiza desde diferentes escalas, ofrezca muchas lecturas, todas complementarias e importantes a la hora de crear espacios inclusivos.

Un urbanismo flexible, que aborde nuevos conceptos para la mejora de la vida cotidiana y ensaya nuevos modelos urbanos desde las pequeñas intervenciones y los usos temporales del espacio urbano. Prevé las necesidades y requerimientos cambiantes al largo de la vida del proyecto y, por tanto, lo piensa de manera abierta y modificable.

**D.10.1. CONTEXTO LEGISLATIVO ACTUAL**

A nivel estatal, hace diecisiete años que se promulgó la Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad efectiva entre Hombres y Mujeres en España. En su artículo 31.3 recoge que “Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”.

Pero es a nivel autonómico donde se acotan las actuaciones a contemplar respecto a la aplicación de la igualdad de género. En el caso de Andalucía respecto a estas cuestiones:

**LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)**

*Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística.*

*2. Son fines de la ordenación urbanística:*

*e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*

**REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY**

*Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.*

*5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:*

*a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.*

*b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

*Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.*

*Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.*



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	132/148





### D.10.2. CRITERIOS GENERALES

Los criterios generales serán el punto de partida para la propuesta del nuevo PGOM y modelo de pueblo en el desarrollo de Gelves, en el contexto de un urbanismo inclusivo, identificándose cinco aspectos que consideramos importantes para afrontar la realidad urbanística actual.

Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores.

Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.

Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.

Implementar espacios verdes y recreativos accesibles para todos los ciudadanos, promoviendo un estilo de vida activo y saludable.

Crear una red de itinerarios peatonales y espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones, introduciendo elementos como plataformas únicas y pasos peatonales elevados, y reduciendo calzadas destinadas a la movilidad motorizada, promoviendo así un ambiente más seguro y equitativo.

### D.10.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El desarrollo de un urbanismo inclusivo con perspectiva de género requiere la adopción de criterios generales que permeen todas las fases del proceso de planificación y diseño urbano. Estos criterios son fundamentales para garantizar que las ciudades sean espacios equitativos, seguros y accesibles para todas las personas, independientemente de su género.

Tradicionalmente, nuestra sociedad ha asociado la productividad y la economía de mercado con el ámbito público, mientras que las labores domésticas y de cuidado, típicamente asignadas a las mujeres, han sido menospreciadas, invisibilizadas y relegadas al ámbito privado. La perspectiva de género busca hacer visibles estas desigualdades y aportar una nueva perspectiva al concebir las ciudades.

El urbanismo con perspectiva de género pone el foco de atención en el conocimiento de los procesos de vida de los diferentes colectivos, y busca formas de apoyar y satisfacer sus necesidades cotidianas, al mismo tiempo que respeta los ecosistemas.

Cuando tenemos en cuenta el género en el modo de pensar, planificar, gestionar y gobernar el territorio y los municipios se priorizan las necesidades cotidianas de la mayoría de la población, no sólo de las mujeres. Esto se debe a que, a través del enfoque de género, se reconocen todas aquellas actividades que quedan fuera de la esfera productiva y que, tradicionalmente, han sido realizadas por mujeres.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro. Es decir, se trata de una manera de planificar el territorio y las ciudades considerando la diversidad de realidades cotidianas de la población, especialmente las necesidades de aquellos que dependen más de las condiciones del entorno para llevar a cabo su día a día.

La perspectiva de género se ha consolidado como una herramienta necesaria para lograr un desarrollo sostenible del territorio y las ciudades no solo en términos sociales, sino también económicos y ambientales. En ocasiones, los enfoques del urbanismo con perspectiva de género se alinean con los propuestos desde la mirada ecologista y desde el punto de vista de un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

### OBJETIVOS

#### PARTICIPACIÓN ACTIVA Y DIVERSA

Fomentar la participación activa y diversa de mujeres en todas las etapas del proceso de planificación urbana, desde la identificación de necesidades hasta la toma de decisiones. Garantizar que los espacios de participación sean inclusivos y accesibles para todas las voces.

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad dará un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	133/148



Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resitúa las responsabilidades como colectivas.

### ANÁLISIS DE GÉNERO EN DIAGNÓSTICOS URBANOS

Es importante integrar análisis de género en los diagnósticos urbanos para así comprender las dinámicas específicas que afectan a mujeres y otros grupos de género. De esta manera poder identificar áreas donde se requieran intervenciones para abordar desigualdades existentes.

### ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD EN EL TRANSPORTE

Diseñar una red de transporte público que sea accesible, segura y que atienda las necesidades específicas de mujeres en cuanto a rutas, horarios y paradas. Incorporar iluminación adecuada y espacios seguros en las infraestructuras de transporte.

La movilidad de la vida cotidiana prioriza los movimientos a pie y tiene presentes los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo las tareas cotidianas. tanto laborales como reproductivas, es decir, recorridos completos y diversos en contra del análisis bidireccional casa-trabajo-casa). Una movilidad integrada en la trama urbana de la cotidianidad que conecte los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

### DISEÑO DE ESPACIOS PÚBLICOS INCLUSIVOS

Configurar espacios públicos que promuevan la diversidad de usos y actividades, asegurando que sean seguros y acogedores para mujeres y personas de diversos géneros. Considerar elementos como mobiliario urbano, iluminación y áreas de descanso.

Los espacios públicos inclusivos compatibilizan las tareas de cuidados y reproductivos y reúnen una mezcla de funciones (jugar, comprar, hacer vida social o cuidar) y servicios (la plaza del museo, el patio de la escuela, el jardín de la biblioteca, la tienda local o la residencia de personas mayores). El espacio público desde esta perspectiva es acogedor, leíble, continuo, seguro y accesible.

La red verde urbana genera espacios saludables y de mejora de la calidad de vida. Este tipo de redes se interconectan con las redes de viandantes y recogen las diversas escalas de espacio libre: parques, jardines, plazas, calles, avenidas. El juego al aire libre tiene un papel destacado en la salud y el desarrollo de las criaturas y adolescentes y para la mejora de la vida comunitaria del conjunto de la ciudadanía. La ciudad "jugable" amplía la mirada respecto a los lugares de juego y concibe también el abanico de posibilidades que se abren en los entornos y accesos de las áreas designadas para el juego, así como al entorno urbano del conjunto de la ciudad.

### VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL

Planificar desarrollos residenciales que atiendan las necesidades específicas de mujeres, considerando la seguridad, accesibilidad, y proximidad a servicios y transporte público. Fomentar la vivienda asequible y adaptable a diferentes estructuras familiares.

El diseño de la vivienda permite la flexibilidad de las distribuciones interiores (evoluciona con las unidades de convivencia) y sin jerarquías {facilita la diversidad de funciones). Es una edificación con diversidad de tipologías. que incluye espacios comunitarios e intermedios donde las personas se pueden encontrar (como la sala de estar, la cocina compartida, la terraza. el patio. etc.). También prevé espacio de almacenamiento comunitario (para carritos de la compra, cochecitos, etc.) y aparcamiento de bicicletas.

Finalmente, cuida los espacios de paso para no crear lugares oscuros, con poca visibilidad, pasillos largos, muros opacos o espacios aislados que aumenten la percepción de inseguridad.

### PROMOCIÓN DE USOS MIXTOS

Favorecer el diseño de entornos urbanos con usos mixtos, donde vivienda, trabajo y servicios estén integrados de manera equitativa. Esto reduce las distancias entre actividades diarias, promoviendo la movilidad sostenible y la participación activa de mujeres en la vida urbana.

### PREVENCIÓN DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	134/148



Integrar estrategias para prevenir la violencia de género en espacios urbanos, considerando la ubicación segura de espacios públicos y la visibilidad en áreas vulnerables. Colaborar con organizaciones especializadas en seguridad y género.

**Equipamientos y servicios adecuados**

Garantizar la equidad en el acceso a equipamientos y servicios urbanos, como centros de salud, educación, cultura y recreación. Considerar la distribución equitativa de estos servicios para atender las necesidades específicas de mujeres y otros grupos de género.

Los equipamientos son una pieza clave en el sostenimiento de la vida (escuelas, centros cívicos, etc.) y su integración en el territorio es crucial. La red de equipamientos debe estar planificada de manera que refuerce y alimente la vida cotidiana; por tanto, responde a una buena diagnosis plurisectorial y social, regulando las piezas de manera flexible (en forma y uso, en el espacio y el tiempo), permite la mixtura de usos en una misma parcela. También tiene que incluir una evaluación y seguimiento de la inversión pública realizada.

**Comunicación y señalización inclusiva**

Implementar una comunicación visual y señalización que sea inclusiva y comprensible para todas las personas, considerando diferentes perspectivas de género y posibles barreras lingüísticas o culturales.

**D.10.4. SEGURIDAD. CONSEGUIR ENTORNOS MÁS SEGUROS.**

Las mujeres tienen una percepción de inseguridad mayor que lleva a dificultar su acceso a los bienes y servicios que ofrece el territorio.

Son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres.

Por tanto, es necesario atender a la seguridad desde la perspectiva de género, ya que las mujeres, en general, perciben el espacio público como más inseguro.

Las explicaciones que limitan la autonomía de las mujeres en el espacio público se pueden dividir en tres:

Primero, el riesgo de sufrir agresiones en el espacio público es más grande por parte de este colectivo.

Segundo, la seguridad se ha definido de acuerdo con las vivencias y necesidades de seguridad de los hombres.

En tercer lugar, las mujeres perciben el espacio como inseguro en más situaciones debido a la diferente socialización por sexos.

La inseguridad es un obstáculo para que las mujeres sean ciudadanas totalmente activas, ya que impide que participen de la vida pública cuando el lugar y la hora no son las “convenientes”. El derecho al uso completo de la ciudad es un derecho irrenunciable. Trabajar por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria.

En el ámbito de la seguridad urbana, la consideración de amenazas reales y la percepción subjetiva de riesgos son elementos igualmente relevantes. En el contexto de la intervención en el espacio urbano con enfoque en la seguridad, se identifican dos líneas de acción fundamentales, ambas esenciales y complementarias para abordar la problemática en su total complejidad.

**Dimensión Física:**

Se hace referencia al componente constructivo, englobando aspectos de carácter físico como la morfología, el diseño, la accesibilidad y la iluminación, factores que inciden directamente en la capacidad de control visual de un determinado espacio. Este abordaje se fundamenta en un enfoque técnico que contempla desde la planificación hasta la ejecución de proyectos urbanísticos. Además, abarca factores de gestión, tales como la redacción de proyectos de obra, la implementación de medidas de limpieza y mantenimiento, la formulación de políticas para un transporte público eficiente y la definición de criterios de iluminación.

**Dimensión Social:**

La seguridad ciudadana, siendo un tema que concierne a toda la sociedad, destaca especialmente por el impacto en las mujeres, quienes son las principales afectadas por el temor a agresiones sexuales. En este sentido, se reconoce y visibiliza el conocimiento experto de las mujeres sobre la ciudad, siendo usuarias



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	135/148



mayoritarias de la misma. Abordar la dimensión social implica implementar estrategias de género que visibilicen esta realidad, promoviendo la concienciación general sobre los problemas de seguridad y sus soluciones. La participación activa de toda la ciudadanía es crucial para lograr este objetivo.

No basta con realizar intervenciones puntuales; es esencial obtener un reconocimiento social de esta realidad. La sensibilización debe extenderse a todas las esferas, ya que la internalización de la información lleva a su asimilación y comprensión, convirtiéndola en parte intrínseca de nuestra forma de trabajar. Este proceso busca agregar un conocimiento cualitativo al conocimiento técnico, aspirando a que la seguridad urbana se integre de manera inherente en la dinámica y funcionamiento de la sociedad.

Cada uno de estos factores aporta muchas pistas a la hora de tratar esta materia en toda su profundidad. Pensando en ellos por separado, podemos elaborar una serie de criterios generales para un urbanismo inclusivo desde una perspectiva de la Seguridad considerando aspectos físicos, sociales y ambientales en la configuración y gestión del espacio urbano.

CRITERIOS GENERALES

• **Señalética accesible y visible**

- Implementar una señalética clara, comprensible y visible en el entorno urbano.
- Indicar de manera explícita la ubicación, rutas disponibles, salidas y zonas sin salida.

• **Optimización de la visibilidad "Ver y ser vista"**

- Evitar elementos contruidos o vegetación que obstaculicen las visuales principales.
- Eliminar recovecos propensos a posibles escondites, garantizando una visión clara del entorno.

• **Favorecer la mezcla de usos para estimular la actividad**

- Propiciar la diversidad de usos en el espacio urbano para mantener la actividad durante todas las horas del día.
- Vincular las viviendas al espacio colectivo, asegurando la presencia constante de personas en la calle.

• **Garantizar la visión de salidas y puntos de ayuda**

- Mejorar la visibilidad y actividad en la calle para facilitar la solicitud de ayuda en caso necesario.
- Proporcionar múltiples recorridos y accesos a lugares, evitando dependencia de una única entrada o salida.

• **Mantenimiento y cuidado del entorno colectivo**

- Establecer prácticas de limpieza y mantenimiento del espacio colectivo.
- Asegurar que el entorno se perciba como limpio y bien cuidado para fomentar la sensación de seguridad.

• **Acción colectiva en el espacio público**

- Fomentar la participación colectiva en el espacio público para fortalecer el sentimiento de comunidad.
- Desarrollar actividades que generen interacción y conocimiento mutuo entre los residentes del área.
- Iluminación adecuada y orientada al peatón
- Diseñar sistemas de iluminación que se adapten al flujo peatonal, no limitándose exclusivamente a la calzada.
- Garantizar una iluminación adecuada que contribuya al control visual y promueva la percepción de seguridad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	136/148





### D.10.5. ACCESIBILIDAD

El urbanismo inclusivo busca crear entornos urbanos que sean accesibles y acogedores para todas las personas, independientemente de sus habilidades, edades, géneros o condiciones socioeconómicas. La accesibilidad es un componente clave de este enfoque.

Se debe garantizar y promover la presencia y el movimiento de las personas de manera autónoma en las ciudades y los pueblos. No solo se hace referencia a la accesibilidad, sino que, además, al cuidado comunitario, al mantenimiento y a la limpieza, la capacidad de cubrir necesidades básicas y, finalmente, la seguridad.

Una ciudad que promueve la autonomía es una ciudad accesible para todos los colectivos, las criaturas, las personas con diversidad funcional o la gente mayor. Esto permite que todos los colectivos se puedan mover de manera independiente en la realización de las tareas cotidianas.

La proximidad a los servicios y equipamientos es fundamental para garantizar su accesibilidad, especialmente para aquellos con movilidad reducida. La proximidad a varios servicios públicos al mismo tiempo también indica el nivel de densidad urbana y la diversidad de usos en la ciudad. Una distribución equitativa de las dotaciones en todo el territorio no solo reduce la necesidad de desplazamientos en vehículos motorizados, sino que también promueve una distribución más eficiente de los servicios públicos.

#### DISEÑO UNIVERSAL

Promover el diseño universal para garantizar que los entornos urbanos sean accesibles para todas las personas, independientemente de sus habilidades físicas, sensoriales o cognitivas.

Esto implica considerar una amplia gama de necesidades y habilidades desde el principio del proceso de diseño, con el objetivo de eliminar barreras y garantizar la inclusión de todos los ciudadanos en la vida urbana.

#### ESPACIOS PÚBLICOS ACCESIBLES

Asegurar que los espacios públicos, como parques, plazas y calles, sean accesibles para personas con movilidad reducida, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas y la instalación de rampas, pasarelas y pavimentos táctiles.

Los espacios públicos limpios y con un buen mantenimiento, con buena calidad y diversidad de materiales, aumentan la apropiación y el uso del espacio y, por tanto, la percepción de seguridad. Los elementos urbanos para atender las necesidades básicas y de bienestar, como lavabo cercano, fuente de agua, lugar para sentarse o estirarse, fomentan la autonomía.

Cuando un espacio es accesible, seguro y conocido, los/as niños/as y las personas con movilidad reducida pueden transitar por ella y estar de manera autónoma. Esto también significa que no necesitan personas cuidadoras que los acompañen en sus recorridos cotidianos y, por tanto, supone más tiempo y autonomía para las personas cuidadoras en su día a día.

#### TRANSPORTE INCLUSIVO

Desarrollar sistemas de transporte público accesibles, con vehículos adaptados, estaciones accesibles y rutas diseñadas pensando en las necesidades de todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

#### INFRAESTRUCTURA PEATONAL

Fomentar la creación de aceras amplias, bien iluminadas y libres de obstáculos para facilitar la movilidad peatonal, especialmente para personas con discapacidades visuales o de movilidad.

La movilidad de la vida cotidiana debe priorizar los movimientos a pie y estudiar los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo sus tareas cotidianas. Son recorridos completos y diversos (en contra del análisis bidireccional casa-trabajo- casa), que conecta los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

Poner la vida en el centro significa repartir el espacio público teniendo en cuenta que los pasos de viandantes sean seguros, abundantes, coherentes con la movilidad a pie y con tiempo suficiente para cruzar para las personas con velocidades diferentes. Además de un diseño de los cruces, claro y de fácil lectura, que propicia una reducción efectiva de la movilidad de vehículos y reserva en el entorno de los pasos de viandantes, un espacio libre de obstáculos que favorece la visibilidad y, por tanto, la seguridad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	137/148



### VIALES Y PAVIMENTOS

Se debe garantizar la accesibilidad a los espacios públicos como las zonas de paso, acerados o plazas, mediante anchos suficientes, y la utilización de materiales, que hace que los usuarios puedan hacer uso de estos sin problema aun teniendo alguna diversidad funcional, ser ancianos, ser peatones con carritos, utilización de silla de ruedas...etc.

Por tanto, se puede decir que la calidad del espacio viario se puede calificar teniendo en cuenta:

- la accesibilidad peatonal, evaluada a través de las características físicas de las aceras (presencia, continuidad y amplitud).
- la pendiente de las calles, que también afecta la accesibilidad para peatones
- la presencia y extensión de áreas arboladas en la zona urbana, que influyen en el confort térmico y fomentan el uso de medios de transporte no motorizados
- la disponibilidad de estacionamientos en la vía pública, con una doble implicación: por un lado, la presencia de un abundante estacionamiento en superficie facilita la accesibilidad para vehículos, pero, por otro lado, una distribución excesiva del espacio viario para vehículos puede afectar negativamente la accesibilidad peatonal.

### ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES

Establecer normativas para que las edificaciones cumplan con estándares de accesibilidad, incluyendo la instalación de rampas, ascensores, sanitarios accesibles y otras adaptaciones necesarias.

### INFORMACIÓN ACCESIBLE

Garantizar que la información sobre servicios públicos, eventos y actividades en la ciudad sea accesible para todas las personas, incluyendo formatos accesibles para personas con discapacidades visuales o auditivas.

### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Incluir a personas con diversidad funcional y otros grupos marginados en el proceso de toma de decisiones en la planificación urbana, asegurando que sus necesidades y perspectivas sean tenidas en cuenta.

### VIVIENDA INCLUSIVA

Fomentar la construcción de viviendas accesibles y adaptable para todas las personas, considerando la diversidad de necesidades a lo largo del tiempo, incluyendo las relacionadas con la movilidad y la salud.

Incluir en la normativa del planeamiento directrices, normas o recomendaciones para la localización de estas viviendas protegidas en emplazamientos con buena accesibilidad a los equipamientos, zonas verdes y redes de transporte público, así como un reparto homogéneo de las mismas con el fin de fomentar las relaciones de vecindad entre grupos diversos.

### DESARROLLO SOSTENIBLE

Integrar prácticas de desarrollo sostenible que promuevan la accesibilidad y la inclusión, teniendo en cuenta la conservación del medio ambiente y la equidad social.

### ELEMENTOS URBANOS

La dotación de los elementos urbanos proporciona criterios de calidad que pueden influir en cómo las personas que son usuarios de un espacio tengan una u otra apreciación, tales como el arbolado o la iluminación, o que simplemente faciliten su empleo y disfrute como, por ejemplo, los espacios de juego, de descanso o de conversación.

El alumbrado público debe garantizar una distribución uniforme de la luz en las calles, especialmente en las aceras y en el espacio peatonal, para garantizar que no se produzcan rincones oscuros y obstrucciones, tales como árboles o carteles publicitarios, promueve una percepción de mayor seguridad y una mejor accesibilidad.

Elementos de estancia y descanso, como son los elementos para sentarse, propician actividades de estancia, descanso y socialización. Los parques infantiles accesibles y sin barreras se convierten en lugares de inclusión y espacios saludables ya que el juego promueve la convivencia y la vida comunitaria.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	138/148



Aquellos elementos que proporcionen una protección térmica, ante el clima, ante las épocas de calor, o de lluvias y vientos, hacen que los lugares sean amables y accesibles.

**D.10.6. DIVERSIDAD**

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad da un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resitúa las responsabilidades como colectivas.

Para incentivar el principio de diversidad en la composición social de los residentes, es importante que los nuevos procesos urbanísticos se adecuen los programas habitacionales a las características sociales de la población destinataria y a la tipología existente en los tejidos adyacentes. Por ello, proponer la construcción de viviendas asequibles promueve la diversidad socioeconómica en diferentes áreas de la ciudad

Las ciudades compactas y diversas (mezcla de residencia, oficinas, industrias y servicios) funcionan mejor para la ciudadanía que las ciudades dispersas, zonificadas por actividades, dependientes de automóviles y consumidoras de recursos y tiempo. La vida urbana rica y diversa exige una densidad mínima, diversidad de usos y mixtura de habitantes.

Un espacio que pueda ser usado por el máximo número de perfiles de personas. ya sea por edad, culturas y orígenes o autonomía/dependencia, será un espacio más inclusivo, con más capacidad de acogida y, por tanto, de sostenimiento de la vida cotidiana.

Observar el tejido social muestra la gran diversidad de perfiles de las personas que viven en los territorios. Un buen predictor de un espacio inclusivo es la diversidad de edades que lo ocupan. Una plaza con niños/as, personas adultas y mayores permitirá el intercambio generacional.

Evitar la concentración de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia y relación de la diversidad familiar.

El propósito del urbanismo debería centrarse en la creación de barrios inclusivos que reflejen la diversidad genuina presente en los entornos urbanos, permitiendo que el acceso a la ciudad sea un derecho humano fundamental para todos. Concebir el espacio urbano para todas y para todos implica considerar las distintas perspectivas y necesidades de las personas, sin reproducir desigualdades basadas en género, clase social, origen étnico, cultura, religión, u otros aspectos.

**D.10.7. USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD**

El uso equitativo de la ciudad se basa en garantizar que todos los individuos y grupos tengan igualdad de oportunidades para acceder y disfrutar de los recursos, servicios y espacios urbanos disponibles.

Esto implica eliminar barreras físicas, sociales, económicas y culturales que puedan limitar el acceso y la participación de ciertos grupos en la vida urbana. Además, se enfoca en promover la inclusión, la diversidad y el respeto a los derechos humanos, reconociendo y valorando las diferentes necesidades, experiencias y perspectivas de las personas que habitan y utilizan la ciudad.

El derecho al uso completo por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria. La perspectiva de género es un factor determinante cuando nos proponemos proyectar una ciudad en la que todos y todas tengan igualdad de oportunidades y derechos.

La Seguridad Ciudadana es uno de los temas primordiales a la hora de que esta igualdad de oportunidades sea efectiva, ya que lugares seguros son lugares que generan un acceso y uso igualitario.

Es necesario cambiar no solamente el punto de vista patriarcal, sino también el punto de partida para redibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad.

Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto trasladado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	139/148



Para redibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad. Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto traspasado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.

**D.10.8. LA INCORPORACIÓN DEL URBANISMO INCLUSIVO EN L NUEVO MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE GELVES**

La incorporación de los criterios generales del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo urbano y territorial de Gelves representa un paso crucial hacia la construcción de una comunidad más equitativa y accesible. En este contexto, es esencial reconocer la diversidad de la población y garantizar que la planificación urbana refleje las necesidades de todos los ciudadanos.

La participación activa de la comunidad se erige como un pilar fundamental, estableciendo canales de diálogo que aseguren la representación de distintos sectores en la toma de decisiones. La accesibilidad universal se convierte en un principio rector, permeando el diseño de aceras, edificaciones y servicios públicos. La diversificación de la oferta de viviendas, desde opciones asequibles hasta aquellas adaptadas a necesidades específicas, se postula como un elemento clave. Los espacios públicos, concebidos bajo el paradigma de la inclusividad, deben ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad o habilidades. La promoción de la movilidad sostenible, a través de rutas seguras y transporte público accesible, contribuirá a la creación de un entorno urbano más inclusivo y consciente de la diversidad. La red peatonal deberá articular los elementos singulares del territorio, conectando de manera efectiva los espacios públicos, los colegios, los equipamientos deportivos y culturales, así como las áreas estanciales, para crear un sistema continuo y accesible para todos los ciudadanos, con especial énfasis en la accesibilidad para personas mayores y niños, asegurando itinerarios sin barreras arquitectónicas, con aceras amplias y sin obstáculos que dificulten la movilidad.

El urbanismo juega un papel fundamental en la creación de espacios urbanos que no solo expresen la identidad cultural y socioeconómica de una comunidad, sino que también fomenten la igualdad y el bienestar para todos sus residentes. En el contexto del desarrollo del nuevo modelo urbano y territorial de Gelves, es imperativo incorporar los principios del urbanismo inclusivo para garantizar que el diseño y la planificación del pueblo respondan a las necesidades específicas de diversos grupos sociales.

El actual paradigma urbano a menudo ha excluido consideraciones cruciales, como las perspectivas de género y las necesidades de personas con diversidad funcional, menores y personas mayores. Este enfoque tradicional ha generado desigualdades en el acceso y uso del espacio urbano, perpetuando situaciones de exclusión. Es por ello por lo que la integración de los criterios del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo territorial de Gelves se presenta como una oportunidad para transformar y mejorar la calidad de vida de sus residentes.

El urbanismo inclusivo se basa en la premisa de diseñar ciudades y pueblos que atiendan a la diversidad de la población, independientemente de su edad, género, situación económica o habilidades físicas. En este sentido, el nuevo modelo territorial de Gelves puede abrazar esta perspectiva ética y práctica, enfocándose en aspectos fundamentales del urbanismo inclusivo, tales como entornos autosuficientes, revitalización de espacios públicos, desarrollo participativo y planificación verde.

La participación activa de la comunidad, en especial de grupos históricamente marginados, se convierte en un componente esencial. Fomentar la inclusión de las mujeres, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros sectores de la población en los procesos de planificación urbana garantizará una representación equitativa de las necesidades y aspiraciones de todos los residentes.

Superar los desafíos que enfrenta el urbanismo inclusivo requiere una coordinación efectiva entre entidades locales y nacionales, el establecimiento de indicadores específicos para evaluar la inclusión, así como la sensibilización y formación continua de los responsables de políticas, urbanistas y diseñadores. Asimismo, la asignación de presupuestos inclusivos y la generación de datos desagregados serán fundamentales para identificar y abordar las barreras específicas que enfrentan los grupos vulnerables.

Como objetivos generales, por tanto, a recoger desde la redacción del Nuevo Plan:

**Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas**, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores, igualando las oportunidades sin discriminación por género, edad o diversidad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	140/148





- Incrementar la accesibilidad y la peatonalización.
- Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

**Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas,** independientemente de su situación socioeconómica.

- Mediante la reserva de viviendas de promoción pública en las áreas de nuevos crecimientos.

**Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana,** involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.

- Mediante la participación ciudadana.
- Enfoque plural e integrador del pueblo, mediante el diseño y la planificación de este desde el enfoque de género.
- Fomentando la implantación de formas urbanas y edificatorias amables con las personas, en especial en cuanto a su accesibilidad y permeabilidad, en aras de una mayor usabilidad, inclusión y para favorecer la sensación de seguridad en las calles.

**Crear un sistema de movilidad y transporte público, accesible y sostenible,** con opciones para todos los ciudadanos.

- Potenciando la movilidad a través del transporte alternativo en base a la bicicleta para desbancar el predominio del vehículo privado actual, adaptando las vías existentes y las nuevas rutas peatonales al viandante y medios de movilidad alternativos, de manera segura y completamente accesible.

**Facilitar el uso de los espacios verdes, libres y recreativos accesibles** para todos los vecinos y vecinas, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, garantizando la calidad y la accesibilidad universal a estos espacios.

- Rehabilitando los espacios públicos libres y verdes existentes en Gelves.
- Incrementar la accesibilidad y la peatonalización en los recorridos a estos espacios.
- Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

**Diseñar una red de itinerarios peatonales,** creando espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones y fomentando una ciudad compacta y densa, que reduzca las distancias y promueva la movilidad a pie.

- Priorizando la movilidad a pie y favoreciendo trayectos cortos y accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas.
- Reforzando las conexiones peatonales interurbanas entre Gelves y los municipios cercanos, mediante sendas peatonales seguras que permitan a los habitantes moverse a pie entre los distintos núcleos de la conurbación.
- Conectando los espacios públicos y equipamientos con áreas estanciales a lo largo de los recorridos, e incluyendo la implementación de itinerarios verdes.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	141/148



**D.11. PROPUESTAS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE, LA DIVERSIDAD FUNCIONAL, Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, Y LA MEJORA AMBIENTAL**

Como ya se ha expuesto las circunstancias en cuanto a consolidación edificatoria y de urbanización del Suelo Urbano de Gelves, generan un tejido urbano muy terminado y de difícil modificación o alteración.

Las directrices para la mejora de la diversidad funcional y la accesibilidad universal, estarán por tanto limitadas, a posibles reajustes en la calificación de las parcelas dotacionales de espacios libres y equipamientos locales, que posibiliten una distribución más equilibrada entre los tres sectores residenciales, que mejore la funcionalidad y servicio a los ciudadanos, dentro del conjunto de parcelas dotacionales, que dispone actualmente el Ayuntamiento. Y por otro lado la mejora de la accesibilidad universal, fundamentalmente peatonal, y o en bici a estas dotaciones, posibilitando intervenciones de reurbanización de Acerados o de viarios, que mejoren las posibilidades de acceso a estos servicios.

En relación con la movilidad sostenible, el PGOM, establece estrategias y directrices para la formalización de itinerarios peatonales, que posibiliten un mayor grado de desarrollo de los desplazamientos alternativos al tránsito rodado en vehículo privado.

En algunos casos se localizan y se propone su diseño en paralelo a los Sistemas Generales Viarios, muy definidos, que enlazan los distintos sectores, y en otro caso definiendo ejes peatonales alternativos a los viarios secundarios o distribuidores urbanos, con el fin de enlazar con esta red de itinerarios peatonales, la mayor parte de las dotaciones, espacios libres significativos y equipamientos principales. El POU deberá desarrollar estas estrategias, procurando en todo caso respetar la accesibilidad local de los vehículos privados, mediante soluciones de ensanchamiento y redimensionamiento de Acerados y cruces jerarquizados en algunos casos y en otros con soluciones de plataforma compartida de peatones y vehículos de residentes. (Esta solución será la más recomendable para mantener la accesibilidad y funcionalidad de acceso a vehículos del casco histórico)

También se propone el diseño de un nuevo eje principal de carril bici, para la articulación de los tres sectores residenciales y de conexión con los sectores industriales o terciarios del extremo sur. La mayor dificultad para completar este Eje Ciclista será atravesar el tramo central de la travesía de la Autovía A-8078 frente al Centro Histórico, por el alto grado de consolidación y escasez de espacio disponible en este tramo, que puede verse facilitado por la solución de soterramiento de la autovía liberando el espacio superior, y posibilitando la conexión de los trazados desconectado de carriles bici existentes en las vías de servicio actuales al norte y sur de la Autovía.

El sistema de carriles Bici se completaría desarrollando un nuevo eje de bicicleta desarrollado en paralelo a la ribera del río, conectando los nuevos espacios libres de la Ribera, prolongándose por el Parque Lineal de la Vega, con la dificultad de discontinuidad de cruzar el Puerto Deportivo; y con la completa terminación de otro eje de circulación en bicicleta por la cornisa completando el existente en el Parque de Simón Verde.

Estos tres ejes lineales, deben completarse mediante ejes perpendiculares de enlace, el primero al sur sobre la traza de la antigua carretera de Palomares y conectando con el Parque lineal de la Vega y la Colada de San Francisco; el segundo enlazando desde enlazando la Ribera del Guadalquivir por el Callejón del Pandero y subiendo hasta Simón Verde y el corredor verde Metropolitano, y el tercer eje transversal debería de disponerse atravesando el centro histórico, enlazando el nuevo Parque propuesto en la Ribera del Guadalquivir y el Puerto Deportivo, con el Barrio de la Iglesia y la subida al Cementerio, en este caso readaptando el viario existente, con reducción de tráfico de vehículos a residentes, y posibilitando el uso compartido de bicicletas.

Por otro lado, estas mejoras que pueda desarrollar el POU, deberán estar coordinadas en una propuesta de ordenación conjunta con las propuestas de ordenación detallada de las Actuaciones de Nueva Urbanización previstas, que completen la terminación de la estructura urbana, procurando en la ordenación de los mismos, que las nuevas parcelas dotacionales, se ubiquen en proximidad con los núcleos urbanos preexistentes norte y oeste, para facilitar su uso y accesibilidad, al conjunto de ciudadanos del Suelo Urbano, para completar posibles déficits de estos suelos, además de mejorar las conexiones y continuidad de las circulaciones peatonales, rodadas y en bici, de los nuevos sectores con el resto de la estructura urbana.

En relación con la movilidad en vehículo rodado, en el PGOM, se refleja la jerarquía viaria que ya está muy claramente definida en la red viaria actual de Gelves, con las mejoras propuestas que ya se han analizado y detallado, en el apartado correspondiente del Sistema general Viario.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	142/148



El esquema de jerarquización funcional de la red viaria rodada, que se define en la propuesta del PGOM, permite la correcta movilidad rodada en la población, siendo la mejora significativa más trascendente la reforma en profundidad de la A-8058, además de las Actuaciones para completar nuevos viarios transversales de conexión entre la Vega y la Cornisa.

Las directrices para el desarrollo de mejoras medioambientales en el suelo urbano , que pueda establecer el PGOM, son también limitadas, por el alto grado de consolidación edificatorio y de la urbanización. Pudiendo diferenciarse en dos estrategias. Desde el punto de vista de la edificación, la de fomentar la implantación en las edificaciones existentes de medidas activas y pasivas de ahorro de energía y consumo de agua, (mediante posibles ayudas municipales complementarias , a los programas supramunicipales), y desde el punto de vista del espacio público , la de ampliar en lo posible la plantación de arbolado en espacio público , (se pueden mejorar el nivel de plantación de arbolado y arbustos , en muchos espacios libres públicos), aunque con las limitaciones de plantación en viario , que presenta en general secciones muy estrechas de acerado , que no posibilitan por accesibilidad y por proximidad de los linderos de las parcelas , la plantación de especies de sombra de porte mediano o grande.

Las actuaciones más decisivas en este aspecto , serán las de ampliar la superficie del Sistema general de espacios libres , con especial significación de la propuesta de construcción de nuevo Parque del Guadalquivir, potenciando el uso ciudadano de un suelo de gran valor ambiental además de paisajístico , y otras actuaciones de mejora de la plantación, ajardinamiento , y equipamiento urbano , e instalaciones complementarias del Parque de la Cornisa de Simón Verde. Además de las posibles actuaciones de reforestación y acondicionamiento para su uso y disfrute público como espacios naturales sobresalientes, del escarpe de la cornisa , (a recorrer linealmente por el corredor Verde), y del espacio fluvial de la ribera , del Dominio Público Marítimo Terrestre, actualmente sin uso activo al norte del Puerto Deportivo.

Desde el punto de vista de la mejora de las condiciones paisajísticas del modelo urbano, se definen directrices, para formalizar , con espacios libres conformados con masas lineales de arbolado , que sirvan como elemento límite del paisaje y frente urbano hacia el exterior rustico , y también como elemento de mejora climática ambiental, los frentes hacia la Vega y la Colada de San Francisco, los espacios intersticiales y medianas de la A-8058, y el mantenimiento y acondicionamiento y mejora en cuanto a accesibilidad y conservación de la ribera lineal del Río.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	143/148



## D.12. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

### D.12.1. JUSTIFICACIÓN

El artículo 62.1.a.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En este sentido, el artículo 22.1. 4 y ss. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana determina la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es necesario aclarar que el contenido del apartado 5 es declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

El artículo 63 de la LISTA sobre el Plan General de Ordenación Municipal señala que el PGOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende entre otros 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 así como los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico y en su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias.

El resultado de estas determinaciones permite concluir de acuerdo con el artículo 62 de la LISTA que el PGOM deberá incorporar los siguientes documentos:

- A. Estudio Económico Financiero
- B. Informe de sostenibilidad económica
- C. Memoria de Viabilidad Económica.

Sin embargo, esta trilogía documental resulta de aplicación complicada ya que es difícil discernir las diferencias objetivas de cada documento.

Por el contrario, resulta esclarecedora la detallada descripción del artículo 85 del Reglamento que desarrolla la LISTA sobre el contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, más alineada con la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, descartando el estudio económico financiero

*3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

*a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:*

*1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*

*2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	144/148





1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La STS 14-3-17 (rec casación 646/16) –EDJ 2017/18556–expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada a dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever «el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de esta». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

En definitiva, se declara que «el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística».

Esta dualidad que descarta el estudio económico financiero se ha contrastado consultando la jurisprudencia, que no ofrece la existencia alguna de una tercera finalidad que deba ser analizada. Por el contrario, establece una equivalencia entre la viabilidad económica y el estudio económico financiero ya incluido en art.12.4 Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/78.

Se concluye así que el PGOM incluirá

**A. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**B. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Página	145/148



El apartado b. 1 del artículo 85 del reglamento LISTA señala que:

*el Estudio Económico Financiero o Memoria de Viabilidad Económica debe incluir en su redacción un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar, analizando el incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

**CONCLUSIÓN**

**El contenido del Avance no incluye parámetros urbanísticos por lo que el contenido del Estudio Económico Financiero debe aplazarse a la formulación del documento de Aprobación Inicial de PGOM.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	146/148



**D.12.2. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS**

Dentro del programa desarrollado por este documento de Avance de Plan General de Ordenación Municipal se proponen una serie de actuaciones fundamentales circunscritas en las Alternativas propuestas.

Son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeamiento, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de las distintas administraciones - Europea-General, Autonómica, Local-, el sector privado y otros Entes público-privados.

Deben impulsarse desde el momento de la redacción de este documento por parte de la Administración Local como promotor del proyecto, debiendo priorizar las gestiones necesarias para obtener los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución, con el fin de alcanzar los objetivos propuestos para este nuevo modelo de ciudad.

Aunque todas ellas son fundamentales para el objetivo final, definimos cuatro actuaciones con carácter prioritario que deben primar en su gestión y puesta en marcha.

Proyecto estratégico	Prioridad	Posibles agentes de Financiación/Subvencionador
SOTERRAMIENTO DE LA A-8078	X	Administración Europea
NUEVA CORRETERA LOCAL CON MAIRENA	X	Administración Autonómica /Diputación.
REORDENACIÓN VIARIO Y ESPACIO PUBLICO SOBRE LA AUTOVIAA-8078	X	Administración Local Administración autonómica
RED DE ESPACIOS VERDES PARQUE DE RIBERA	X	Administración Local Administración del Estado
NUEVO EJE VIARIO TRANSVERSAL ENLACE A-8078-ROTONDA CALLE JOAQUIN BENAVENTE MOLINA	X	Administración Local-Diputación
NUEVO EJE VIARIO TRANSVERSAL ENLACE ROTONDA CALLE JOAQUIN BENAVENTE MOLINA CON CALLE CIAURRIZ MAIRENA	x	Administración Local-Diputación
REORDENACIÓN Y PEATONALIZACIÓN CASCO ANTIGUO		Administración Local
PLAN DE PEATONALIZACIÓN Y RED CICLISTA		Administración Local -Diputación
RED DE ESPACIOS VERDES. TRASLADO FERIA.		Administración Local
PUESTA EN VALOR DE CUENCAS VISUALES		Administración Local

Además, cabe reseñar que algunas de estas infraestructuras cuentan con la capacidad de autofinanciación parcial, en concreto en el caso del soterramiento, la creación de nuevos espacios libres y equipamientos permitiría la liberación de otras parcelas actualmente calificadas como equipamientos o espacios libres sin desarrollar y que podrían pasar a suelo lucrativo y por tanto pasar a formar parte de patrimonio municipal de suelo y así contribuir como recursos de la localidad para financiar los proyectos estratégicos. En la misma línea se incluiría el cambio de uso de los sistemas generales de espacios libres desarrollados junto a los antiguos sectores SUO-1 y SUO-2 que se cambian al uso de equipamiento o de reserva de suelo para viviendas publica , que también pueden genera nuevos recursos económicos.,

Por último, como recurso clave en el desarrollo del PGOM hay que considerar los recursos económicos derivados de los desarrollos previstos por el PGOM para los nuevos sectores en proceso de Nueva



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	147/148



Urbanización, y las buenas previsiones de comercialización de las tipologías previstas ya sean residenciales o terciarias.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se puede concluir que el PGOM cuenta con recursos suficientes para crear plusvalías y poder financiar parcialmente los proyectos estratégicos de primer y segundo nivel que propone el Plan. Así mismo, se indica las diversas fuentes de financiación posible a nivel público, dependiendo de su incidencia local, supramunicipal o estatal, lo que garantiza la implicación de las distintas administraciones y la diversificación de posibles planes en los que se encuadren. Hay que destacar que, en los proyectos clave como es el caso del soterramiento de la A-8078, cuenta con incidencia suficiente para optar a fondos provenientes de la Unión Europea, justificado por la incidencia capital en la cohesión social y socioeconómica de la localidad, así como en su patente incidencia con el sistema de transportes metropolitano de Sevilla.

Por último e igual importancia, hay que destacar la posibilidad de financiación público-privada en algunos de los proyectos bajo la iniciativa y dirección de la Administración, lo que indica la capacidad de implicación de los proyectos públicos a todos los niveles de la sociedad, siguiendo los preceptos de la LISTA que marca esta vía como una de las líneas estratégicas de la propia ley tanto en su exposición de motivos como en los art. 9 y 89, preceptos que defiende a lo largo de todo el desarrollo de la ley y que el propio Reglamento ha articulado con el espíritu de viabilizar e implicar a todos los agentes públicos y privados.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI	Fecha	18/11/2025 19:40:42
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL2PJHYZRFDVX5BMZ7OOI</a>	Página	148/148

