

FASE III DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)



Ayuntamiento
de Gelves
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

 buró4

Buró 4
Arquitectos, S.L.P
Equipo redactor

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	1/325





Ayuntamiento
de Gelves
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



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

PÁG 2

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	2/325



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

EXPEDIENTE 2023/CTT_01/000050

FASE III

DOCUMENTO DE AVANCE
Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

FECHA DE EDICIÓN NOVIEMBRE 2025

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

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON
DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R:
B91588426) gn=RAMON
DE LOS SANTOS c=ES
o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo: Soy el autor de
este documento
Ubicaci. n:
Fecha: 2025-11-18
19:33+01:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
3169943
1A

Firmado
digitalmente
por FERRAL
SEVILLA JORGE
- 31699431A
DN: cn=FERRAL
SEVILLA JORGE
- 31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo:
Ubicaci. n:
Fecha: 2025-11-18
19:33+01:00

PEREZ
SARABIA
ALVARO -
28739412
S

Firmado
digitalmente por
PEREZ SARABIA
ALVARO -
28739412S
Fecha:
2025.11.18
19:37:33 +01'00'

DIRECCIÓN DE
EQUIPO AMBIENTAL



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	3/325



EQUIPO

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

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Álvaro Pérez Sarabia. Biólogo

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras

Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos

Antonio Alonso Campaña, Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta María

Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta

Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta urbanística

Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista

Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto

Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto

Urbano Jiménez Guerrero, Arquitecto

Isabel González Lagos, Arquitecta

Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto

Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto

Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta

Olga Muñoz López, Arquitecta

Sara Berrocal Ríos, Arquitecta

Alicia Millán Tudela, Arquitecta

Carlos Alcolea López, Ingeniero civil

Paloma Páez Grund, E. Arquitectura

María Gómez Fernández, Arquitecta

Juan José Castro Pérez, Arquitecto

Miguel Martín Pérez, Geógrafo urbanista

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista

Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa O.T.

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista

Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

Luis F. Valdivieso Luis, Administración

Teresa Marín González, Contabilidad

COLABORADORES EXTERNOS

ARQUITECTURA Y GESTIÓN URBANÍSTICA SL.

Juan Carlos Muñoz Zapatero.

Arquitecto

ALQUEVIR, S.L.

Juan Cañadas Mercado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Carlos Cañadas Sánchez-Yebra

Arquitecto



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 4

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	4/325



REFERENTES MUNICIPALES**POLÍTICOS**

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

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

D^a María Dolores Gómez Ávalos
Delegada Participación Ciudadana.

D^a María Dolores González González
Delegada Igualdad.

TÉCNICOS

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

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

D^a María Dolores García Mediavilla
Arquitecta Técnica Municipal

D. Manuel Ramos Lara
Delineante

D^a Lucía Rivera García
Secretaria General

D^a Ana María Prieto García
Técnica Igualdad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	5/325



ÍNDICE

A.1.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	8
A.1.1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA LISTA.....	8
A.1.2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PGOM DE GELVES	11
A.1.3.	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES.....	12
A.2.	EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	14
A.2.1.	ANÁLISIS PREVIO CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.....	14
A.2.2.	PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	14
A.2.3.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	20
A.2.4.	OTROS INSTRUMENTOS. TRAMITACIÓN Y DESARROLLO.....	39
A.2.5.	ALTERNATIVAS.....	42
A.2.6.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	86
A.3.	EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	93
A.3.1.	TRAMITACIÓN DEL NUEVO AVANCE Y DEL PGOM.....	93
A.3.2.	EFFECTOS DE APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGOM	98
A.4.	LOS POTENCIALES IMPACTOS	99
A.4.1.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	99
A.4.2.	PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESAE.....	101
A.4.3.	ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	104
A.4.4.	AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO	111
A.5.	LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO	144
A.5.1.	ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DEL PLAN GENERAL Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.	144
A.5.2.	LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO.	156
A.5.3.	LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA. EN EL CASO DE QUE SE DIAGNOSTICARAN CASOS DE INCOHERENCIA O DESVIACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SE PROCEDERÁ A SU AJUSTE DE MANERA QUE LOS PRIMEROS SEAN COHERENTES CON LA FINALIDAD PERSEGUIDA.....	157
A.5.4.	LOS INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS, TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y CARTOGRÁFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADÍSTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.	159
A.5.5.	EL ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	167



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	6/325



A.6.	LA INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR	172
A.6.1.	SITUACIÓN ACTUAL DE LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS	173
A.6.2.	SISTEMA DE INDICADORES PARA EL CONTROL DE PROCESOS	175
A.7.	LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	176
A.7.1.	TERRITORIALES	177
A.7.2.	ESTATALES	179
A.7.3.	AUTONÓMICOS	180
A.8.	ANEXOS	185
A.8.1.	ESTUDIO DEL TERRITORIO	185
A.8.2.	ESTUDIO DE PAISAJE	226
A.8.3.	INVENTARIO AMBIENTAL	234
A.8.4.	REPERCUSIONES SECTORIALES SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO	281
A.8.5.	ESTUDIO DE LAS REPERCUSIONES AMBIENTALES DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS	289
A.8.6.	ANÁLISIS DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO	298
A.8.7.	INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	323



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	7/325



A.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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.

A.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	8/325



Viabilidad económica

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

Gobernanza en la toma de decisiones

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

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

El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.

La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.

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

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

1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual. 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.
2. Incidir en la mejora de la calidad de vida. A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de la ciudad.
3. Trabajar con el presente pensando en el futuro. Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios
4. Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes. El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
5. Adecuarlo al dinamismo de las distintas zonas de Gelves y de la totalidad del municipio con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
6. Tener en cuenta el Área Metropolitana de Sevilla. El municipio, además, es parte del Área Metropolitana estando presente en el conjunto del plan.
7. Modelo Territorial. El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y políticas sectoriales contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
8. Incorporación de las energías alternativas. Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
9. Instrumentos que faciliten la gestión. Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
10. Cartografía actualizada. 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	9/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.1. . OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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.

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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	10/325



A.1.2. CRITERIOS Y 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-8058.**
- **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**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	11/325



A.1.3. 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 infrautilizadas, 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.

- **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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	12/325



• 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	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	13/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.1. ANÁLISIS PREVIO CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCION

A.2.1.1. INTRODUCCIÓN. CONTEXTO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN: LISTA y REGLAMENTO

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

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

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

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

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

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

A.2.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

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

La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), mediante Decreto 206/2006 de 28 de noviembre ha influido en todo el urbanismo en Andalucía.

Desde el 23 de diciembre de 2021 queda derogada la norma 45.4.a del POTA, que acotaba los futuros crecimientos urbanísticos, según se recoge en el punto 2.f) de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En el Decreto 267/2009, de 9 de junio por el que se aprueba el documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), en su artículo 2, Gelves aparece incluido en el ámbito territorial del Plan.

A.2.2.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (POTA)

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	14/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

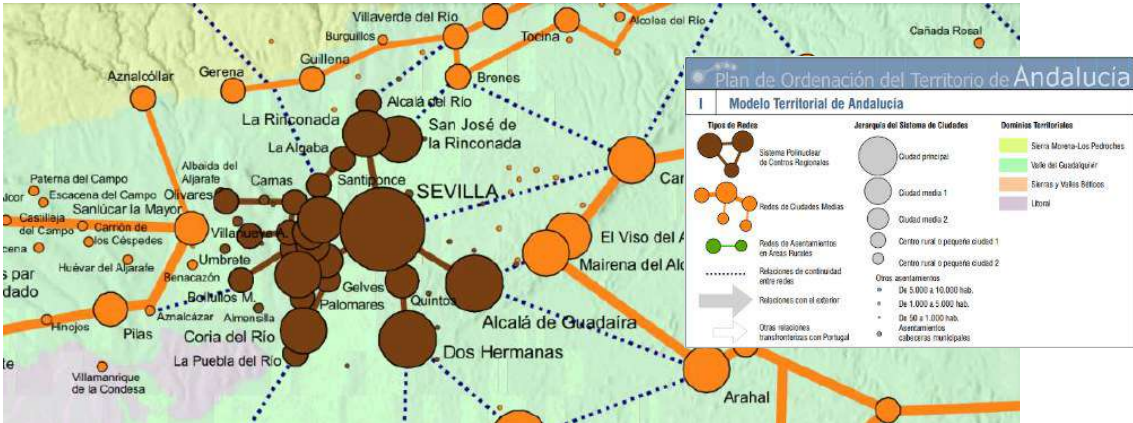
A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

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

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

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



planeamiento general de este municipio.

A.2.2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)

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

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

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

- a) Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano.
- b) Reforzar la vinculación interna de la aglomeración mediante el diseño de unas infraestructuras y servicios de transporte que atiendan las necesidades de movilidad dando prioridad a la potenciación del transporte público, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.
- c) Establecer una red de espacios libres de uso público con el carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el conjunto del sistema de articulación.
- d) Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.



Código Seguro de Verificación	IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	15/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

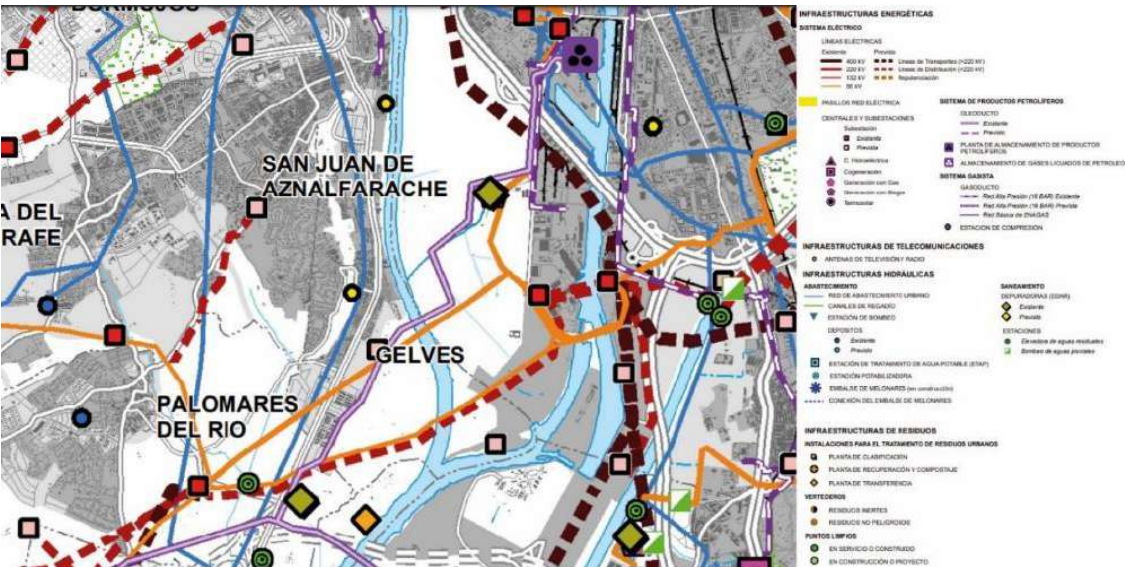
- e) Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de población y dimensionándolos en proporción a las necesidades
- f) Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.
- g) Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

El municipio de Gelves, tal y como se establece en el artículo 2 del Decreto, se incluye dentro del ámbito territorial del Plan. En el caso particular del municipio objeto de análisis, en base a la documentación planimétrica se identifican la siguiente incidencia:

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

- Infraestructuras de telecomunicaciones- 2 antenas de TV y radio
- Infraestructuras hidráulicas- red de abastecimiento
- Infraestructuras de residuos- planta de clasificación
- Infraestructuras energéticas- oleoducto
- Infraestructuras energéticas- líneas eléctricas

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



POTAUS- Plano de infraestructuras básicas

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

- Jerarquización funcional de la red viaria:
 - Red de articulación metropolitana. Carretera A-8058.
 - Bus – Plataformas reservadas e itinerarios con determinadas preferencias para el bus., que también discurre por la Carretera A-8058.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	16/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

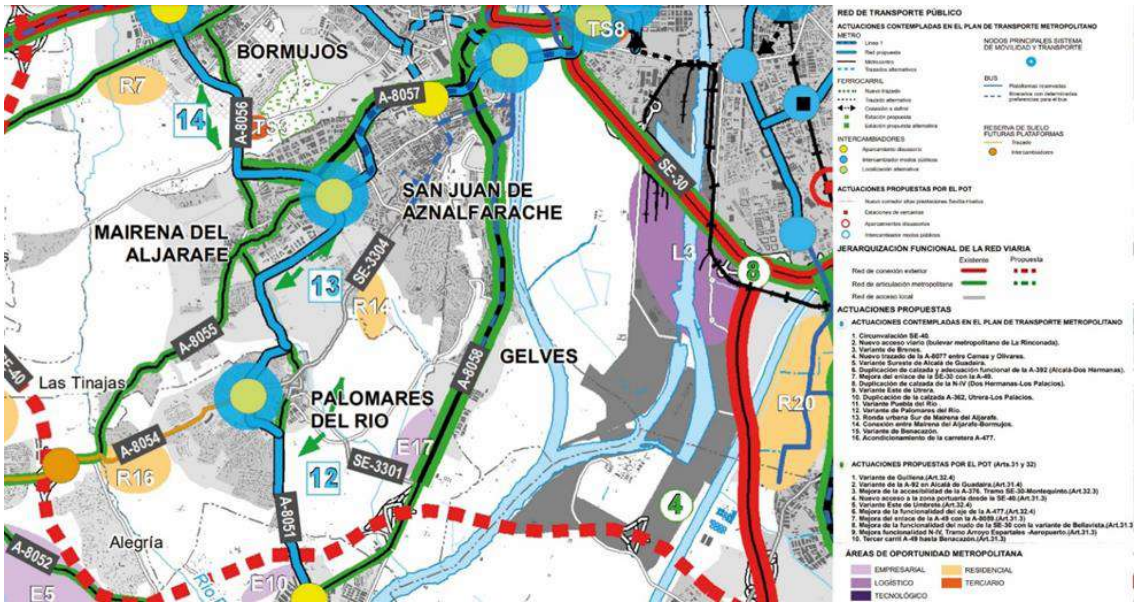
La función y escala metropolitana asignada a la carretera de Coria A-8058, condiciona su posible función alternativa como eje urbano estructurante.

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

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

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

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



POTAUS- Plano de usos y sistemas de transportes

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

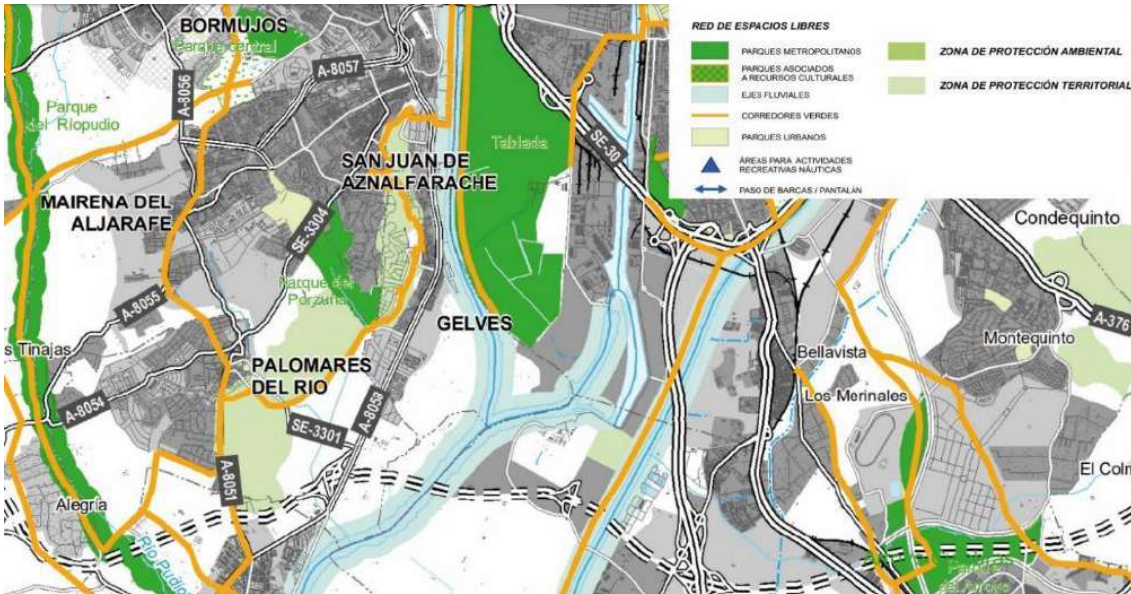
- Corredor verde de San Juan de Aznalfarache a Palomares del Río, recorriendo de forma longitudinal norte-sur el municipio, con trazado por la zona superior de la cornisa de Gelves.
- Zona de protección territorial. La cornisa de Gelves, que afecta a la zona específica de la Cornisa, y también a la zona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

Código Seguro de Verificación	IV7Q5AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q5AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	17/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



POTAUS- Plano de red de espacios libres

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

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

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

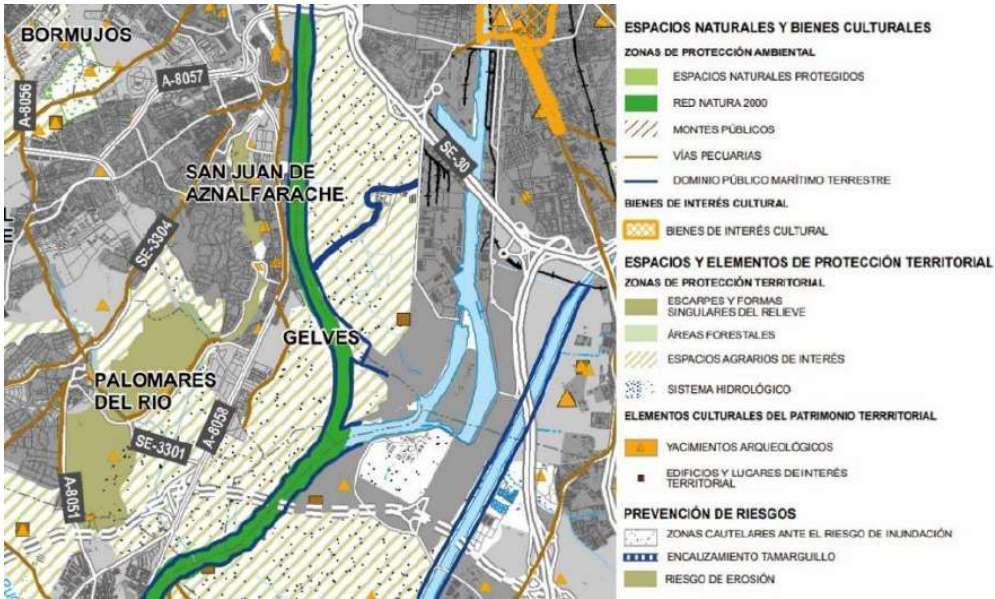


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	18/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



POTAUS- Plano de sistema de protección

CONCLUSIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL POTAUS

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	19/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

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

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

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

A.2.3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PGOU 2006

El PGOU de 2005 se formula en el contexto de la época de gran actividad económica y desarrollo urbanístico previa al estallido de la crisis de 2007. Supone la revisión y actualización del planeamiento vigente anterior, unas NNSS antiguas, que se consideran agotadas con respecto a su capacidad de desarrollo, respecto a su nivel de ejecución, y respecto a su necesaria adaptación a los cambios legislativos producidos, (entrada en vigor de la LOUA). Las NNSS tenían prevista una capacidad para 3.340 viviendas, que estaban edificadas en casi un 90% en el momento de redacción del PGOU, y también se había desarrollado el Polígono Industrial Guadalquivir en la Carretera de Coria, quedando solo por desarrollar algunas actuaciones pequeñas en el entorno próximo del suelo urbano.

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	20/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Carretera de Coria con el sistema de espacios libres de la Cornisa. No incluye sin embargo como SGEL los Parques de Los Manantiales y de El Pandero, no ejecutados en aquel momento. Respecto a los Equipamientos con categoría de SG incorpora los equipamientos educativos y deportivos existentes en el suelo urbano, así como los Equipamientos SIPS, mas importantes. Se considera la dotación suficientemente cubierta, pues existen suelos vacantes con esta calificación. No se establecen reservas de nuevos SG de Equipamientos en los sectores de Suelo Urbanizable.

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

CLASIFICACION DEL SUELO

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

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	21/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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

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

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

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

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

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

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

La UE-1, ubicada en el entorno de la Hacienda Simón Verde, que se proyecta para completar el vacío sin urbanizar que queda pendiente hasta alcanzar el límite con las zonas urbanizadas en la vega del termino



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	22/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

vecino de San Juan, con superficie de 10 Ha , y con dos zonas desarrolladas con Unidades de Ejecución diferenciadas, la delantera hacia la carretera de Coria de Uso Residencial , con capacidad para 84 viviendas de tipología unifamiliar adosada, y la trasera , en el entorno de la Hacienda , que se destina al Uso Terciario, con destino Hotelero, que pretende mantener en uso la Hacienda, conservando su carácter de edificio singular en un entorno más libre de edificaciones. (En esta actuación también se incluyen compromisos de gestión con cesiones de suelo de parte de los suelos traseros de la comisa en SNU). Actualmente se ha aprobado definitivamente el PERI que desarrolla la ordenación del conjunto, y se ha desarrollado la primera Unidad de Ejecución de carácter residencial en la zona delantera. (Con un incremento de viviendas de 84 a 213, destinadas mayoritariamente a vivienda protegida introducido en la Adaptación Parcial a la LOUA).

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

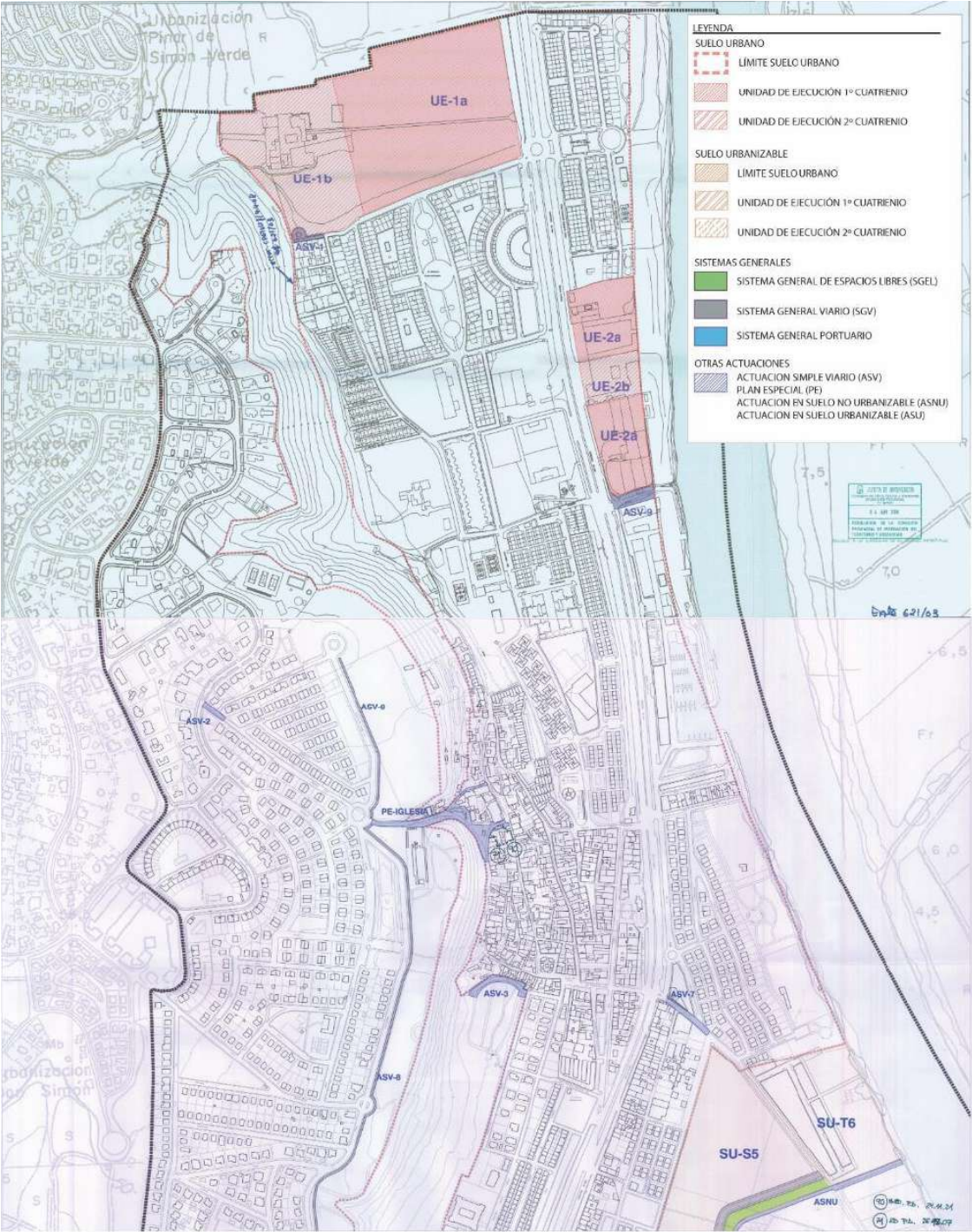


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	23/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005

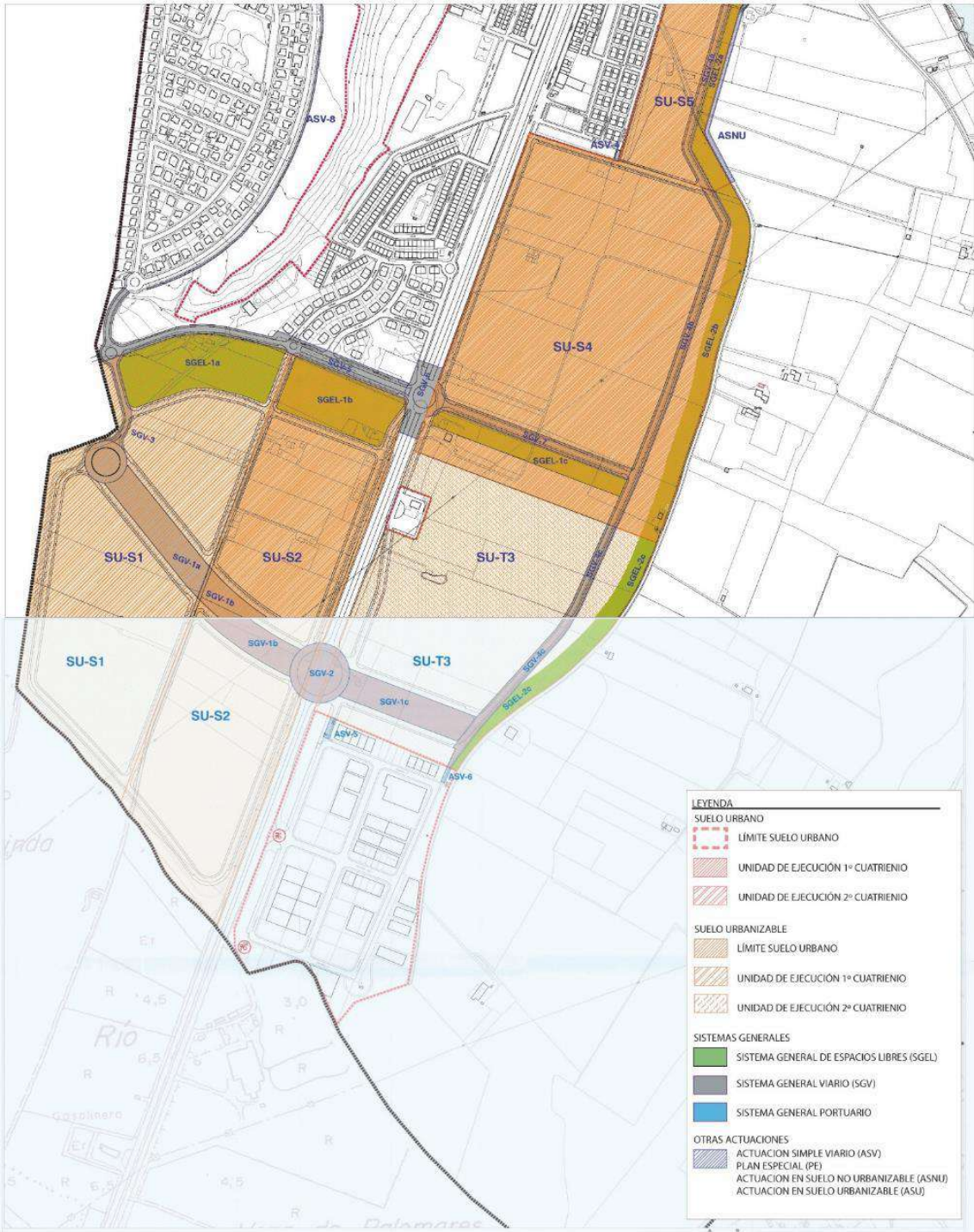


Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	24/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005

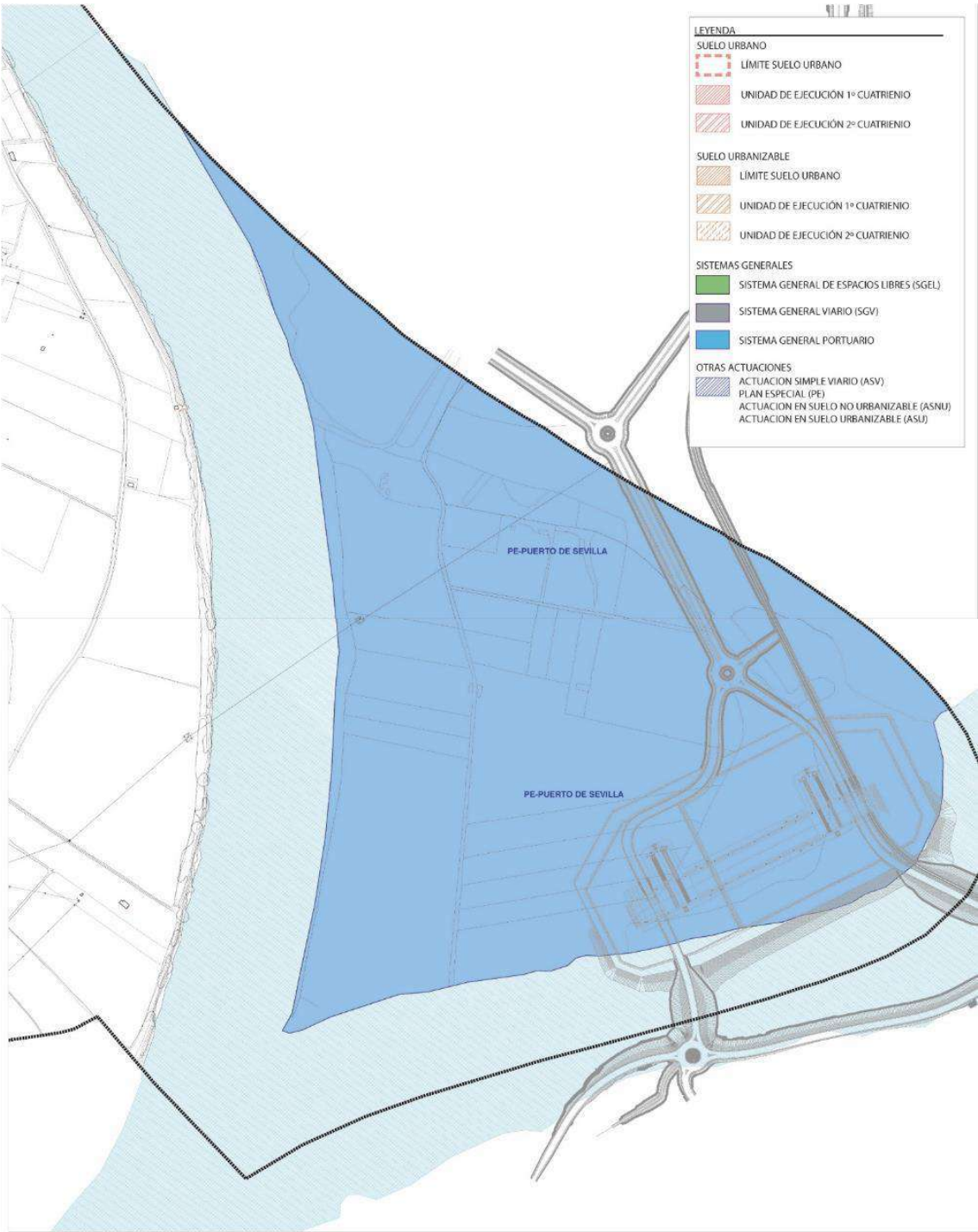


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	25/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



Clasificación del Suelo. Plano O3. PGOU 2005



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	26/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS:

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	27/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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

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

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	28/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2 . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



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

Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	29/325





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



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

PÁG 31

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE		Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	31/325	

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

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

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

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

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

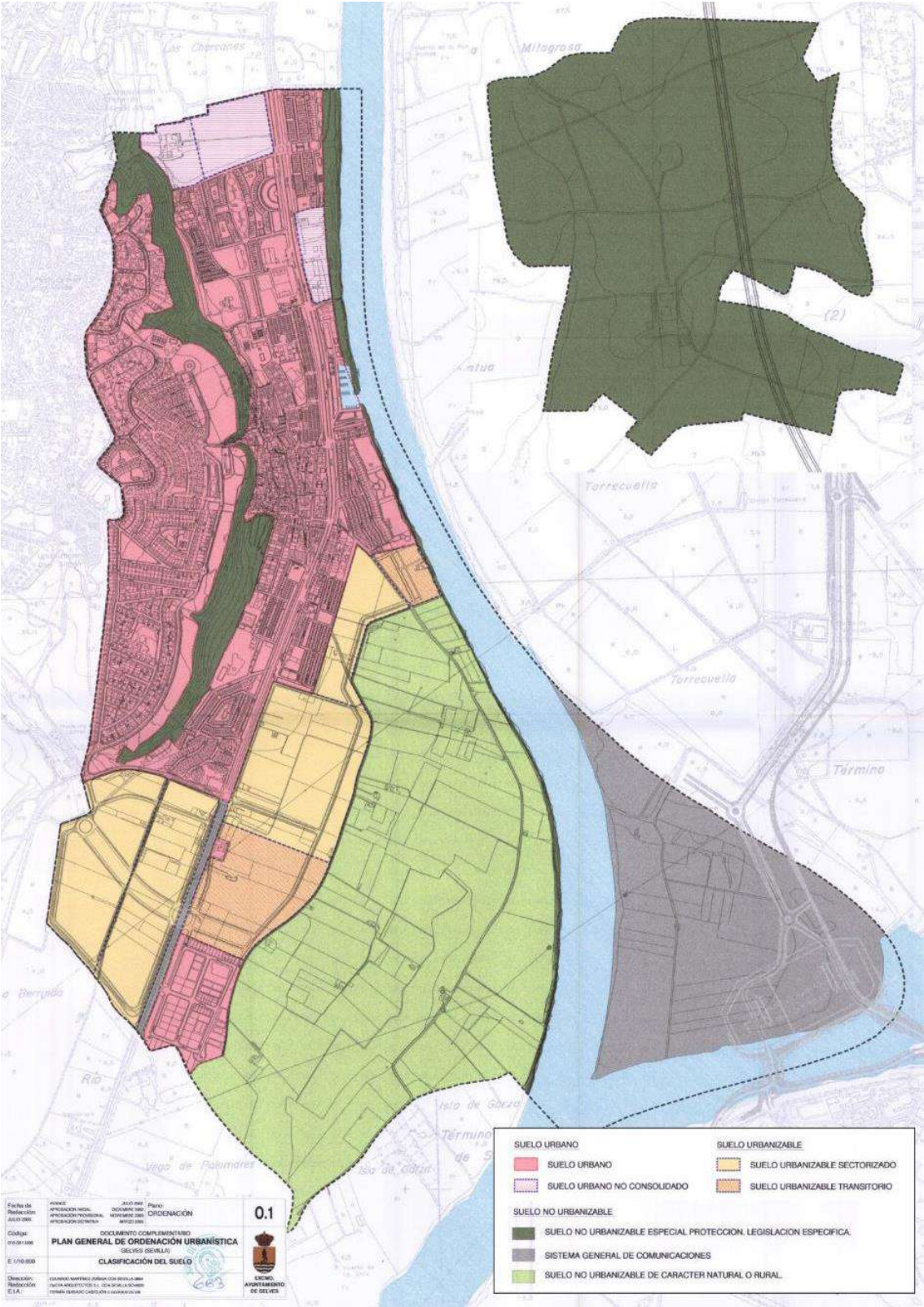


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	32/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	33/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.3.2. Adaptación Parcial del PGOU a LOUA

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

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

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

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

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

- **El Suelo Urbano No Consolidado, SUNC:**

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

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

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

- **Suelo Urbanizable Ordenado, SUO.**

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

DENOMINACIÓN EN PGOU	DENOMINACIÓN EN ADAPT. LOUA	SUPERFICIE
SU-S1	SUO-1	181.712,00 m²,
SU-S2	SUO-2	186.850,00 m²,
SU-S4	SUO-4	241.570,00 m²,
SU-S5	SUO-5	82.650,00 m²,

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

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

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	34/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

VIVIENDA PROTEGIDA

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

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

SISTEMAS GENERALES

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	35/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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

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

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

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

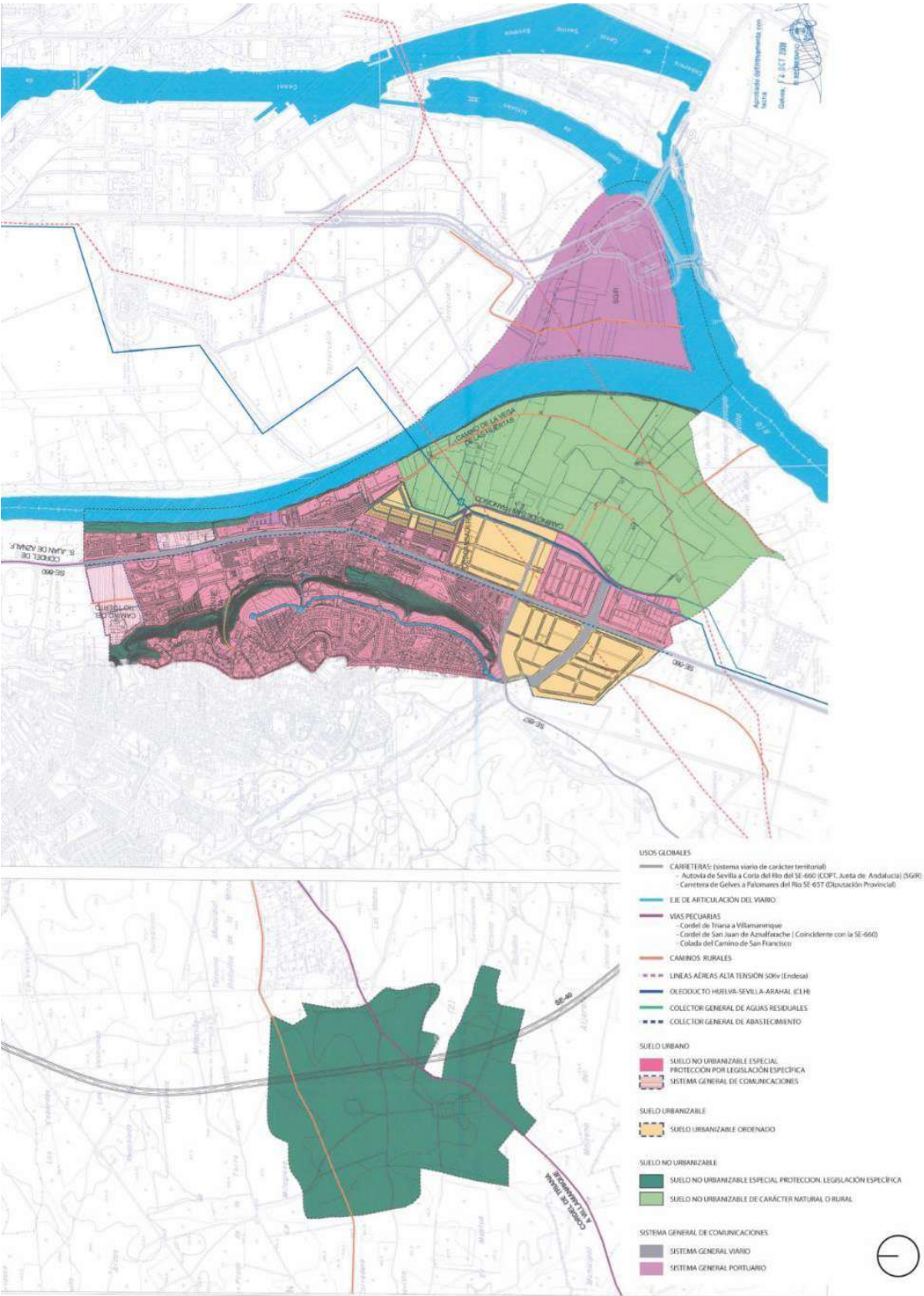


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	36/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

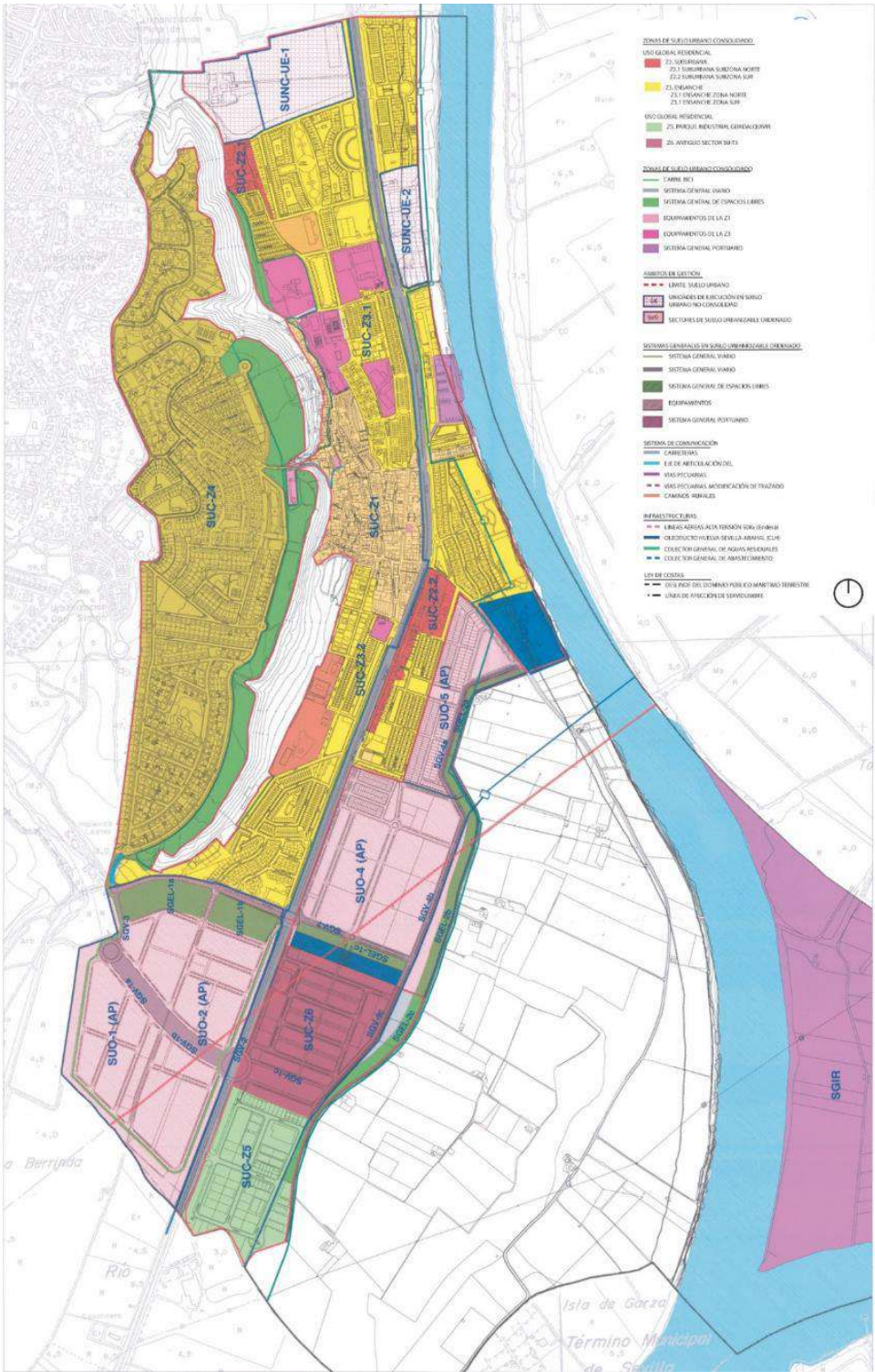


Código Seguro de Verificación	IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	37/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	38/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.4. OTROS INSTRUMENTOS. TRAMITACIÓN Y DESARROLLO

A.2.4.1. MODIFICACIONES PUNTUALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

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

MODIFICACIONES DEL PGOU RECOGIDAS EN ADAPTACIÓN. (CARÁCTER NO ESTRUCTURAL)

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

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

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

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

MODIFICACIONES DEL PGOU NO RECOGIDAS Y POSTERIORES A LA ADAPTACIÓN. (CARÁCTER NO ESTRUCTURAL)

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

Mejoras y correcciones sobre distintas dotaciones locales.

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

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

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

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

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

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

A.2.4.2. OTROS INSTRUMENTOS

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	39/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

CONCLUSIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO

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

Instrumentos de Planeamiento Vigente:

El PGOU de 2006 reemplazó unas antiguas Normas Subsidiarias (NNSS) y planificó el crecimiento urbano en una época de fuerte expansión económica previa a la crisis de 2007.

En 2008, se realizó una Adaptación Parcial a la LOUA, ajustando clasificaciones de suelo y consolidando sectores ya urbanizados.

Existen seis modificaciones posteriores aprobadas y una en trámite, enfocadas en ajustes normativos, reordenaciones y mejoras de dotaciones.

Crecimiento y Clasificación del Suelo:

Se planificó un incremento del 75% en el número de viviendas, pasando de 3.340 a 5.840 unidades.

Clasificación del suelo en tres categorías: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, cada una con subdivisiones según su desarrollo y restricciones normativas.

La expansión residencial se orientó hacia la vega al sur del municipio, estableciendo límites claros con zonas de espacios libres.

Ordenación del Suelo Urbano:

Se definieron dos categorías de suelo urbano: consolidado (zonas urbanizadas con servicios) y no consolidado (pendiente de desarrollo o mejora).

Se establecieron distintas tipologías residenciales: bloques plurifamiliares, viviendas unifamiliares y adosadas, con parámetros de edificabilidad específicos.

Se promovió el desarrollo industrial y terciario en torno a la Carretera de Coria y el Parque Guadalquivir.

Ordenación del Suelo Urbanizable:

El suelo urbanizable se estructuró en sectores de crecimiento controlado, diferenciados en transitorio, ordenado y sectorizado.

Algunos sectores han sido ejecutados parcial o totalmente, mientras que otros enfrentan problemas de infraestructuras y riesgo de inundabilidad, afectando su desarrollo.

Ordenación del Suelo No Urbanizable:

Se clasificó en suelo de especial protección (Cornisa de Gelves, ribera del Guadalquivir, Hacienda Torquemada) y suelo rural (áreas agrícolas y naturales).

Se incorporaron limitaciones impuestas por normativas sectoriales como la Ley de Costas, carreteras y vías pecuarias.

Infraestructuras y Dotaciones:

Se proyectaron sistemas generales viarios y de espacios libres para mejorar la conectividad y la transición entre suelos urbanos y no urbanizables.

Se alcanzó un estándar de 35,04 m² de espacios libres por habitante, superando los mínimos exigidos por la normativa andaluza.

No se estableció reserva obligatoria para vivienda protegida, debido a que el PGOU se aprobó antes de la Ley 13/2005.

Modificaciones y Desarrollo Posterior:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	40/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Se han aprobado modificaciones no estructurales enfocadas en correcciones normativas, cambios de uso y mejoras en viarios y equipamientos.

No se han identificado asentamientos irregulares en suelo no urbanizable, según un estudio de 2017.

Se han desarrollado planes parciales y especiales para sectores específicos, con algunos pendientes de ejecución.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	41/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5. ALTERNATIVAS

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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	42/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.1. 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	43/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.2. 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 CONLOS 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	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	44/325



A.2.5.2.1 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, 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	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	45/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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: Torquemada, 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	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	46/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 y edificado 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.).



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	47/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

	Viv. Existentes	Viv. Sin ejecutar	Total viviendas	Vivienda protegida
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	
TIOTAL	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 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, con carácter de Sistema General Portuario.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	48/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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.

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	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	49/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 m², de acuerdo con la cuantificación que establecen el PGOU y la Adaptación. Se cuantifican como SGEL , los espacios libres existentes, (65.971 m2): 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 m2), y además se computan como SGEL, los suelos rústicos del frente de la Cornisa, (253.257 m2), 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 m2/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 m2 , y se obtendría un estándar objetivo de SGEL de 12,95 m2/hab , (201.174 m2/15.530 hab = 12,95 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 .

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 delos 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 m², 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 m2 . No define estándar de referencia.

	Campo futbol y pabellón cubierto	22.800 m2
	Polideportivo Municipal	14.286 m2
	Piscina Municipal	8.900 m2
SG DEPORTIVO		45.986 m2
	Colegio Duque de Alba	9.524 m2
	IE Secundaria	11.740 m2
	Guardería Municipal	2.137 m2
	Escuela Formación artesanos	6.271 m2
SG EDUCATIVO		29.672 M2



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	50/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

	Ayuntamiento y Teatro	3.120 m2
	Biblioteca (antiguo Ayto).	353 m2
	Iglesia	492 m2
	El Panderero (Equipamiento cultural)	20.500 m2
	Reserva SIPS junto a polideportivo municipal	2.810 m2
SG SIPS		27.275 m2
OTROS	Reserva de suelo equipamiento suelo de Feria	12.000 m2
TOTAL SG EQUIPAMIENTO		114.933 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. 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 Panderero 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	51/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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.



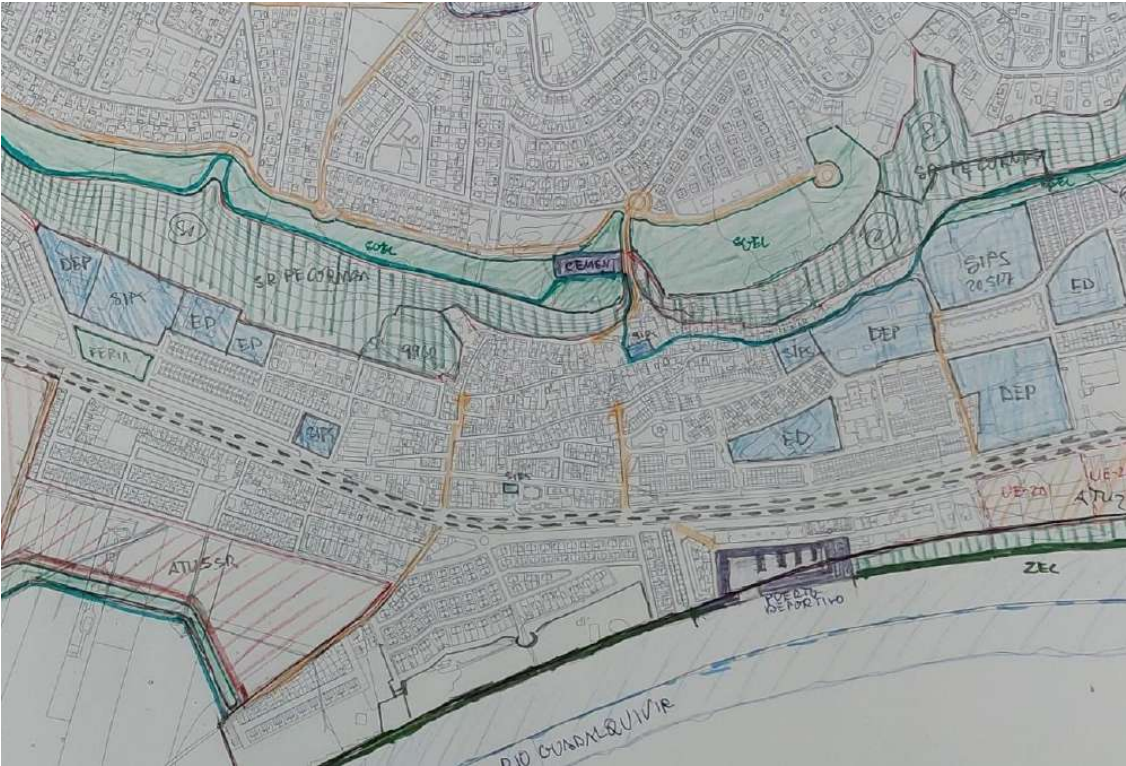
Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	52/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La conexión con el resto de municipios vecinos, se mantiene por la capacidad dela 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	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	53/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	54/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 POTAU. 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 Río 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 sobre elevación 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	55/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.2.2 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 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. 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 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 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 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. La capacidad residencial nueva que ofrecen estos suelos se considera suficiente y ajustada a la capacidad de oferta de suelo adecuado que puede ofrecer



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	56/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 rustica del escarpe. Y a incorporación en la trasera del núcleo principal de los Parques existentes de El Pandero 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 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 infraestructuras portuarias, que adquirirían la misma categoría que los de la Vega.



Croquis propuesta de ordenación Alternativa 1



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	57/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 río 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 rústico del Frente de la Cornisa, regularizando los límites 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 límites del suelo urbano respecto a la cornisa. (edificaciones residenciales degradadas en suelo rústico 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 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 se excluiría del Suelo Urbano, dejándola como una pieza aislada en suelo rústico, 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 Alternativa 1, como en la anterior, manteniendo la ordenación del resto de 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 Rústico, 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 Rústico 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	58/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 POTAU5 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 Pudío , que interesa conservar y mantener , considerando



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	59/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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, (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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	60/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	61/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	62/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 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 trafico 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 trafico 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 trafico externo tras construcción puente se-40 sobre Guadalquivir , aunque suponga una cierta retención de la velocidad del trafico 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	63/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



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 Ciauriz) 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 tramos centrales de la travesía , sería imposible generar vías de servicio laterales y el diseño del viario



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	64/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 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 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.

Movilidad a través del transporte público

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	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	65/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 POTAU. 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 Río 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	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	66/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	67/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.2.3 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 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 Rio.

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 nuevos 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.

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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	68/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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, 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 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 Pandro 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	69/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	70/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 río 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 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 rústico del Frente de la Cornisa, regularizando los límites traseros de las parcelas urbanas de la zona trasera del Centro Histórico, en el límite del parque del Pandro 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 rústico 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 sus 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 de 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 Rústico, 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 Rústico 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 de los sectores, para hacerlos más coherentes con la estructura general proyectada.

En los 3 sectores residenciales pendientes de urbanización, suelo rústico, 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. También sería posible la sustitución en los sectores SUO-4, y SUO-5 del modelo tipológico



Código Seguro de Verificación	IV7Q5AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q5AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	71/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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

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,



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	72/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 Panderero, 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	73/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 SSGG 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 Río 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 cabría 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, (, en posición central como lugar emblemático para la feria de una localidad vinculada al Río),

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. 82.3 para el mínimo requerido de 7 m² para poblaciones que superen los 10.000 habitantes . El estándar sería



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	74/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 m2,y en la trasera de la feria 12.000 m2 ampliándose los equipamientos 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 el cómputo total se produce un incremento superficial de.8.473 m2 respecto a la Alternativa 0, alcanzando una superficie total de 123.400 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. 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	75/325



A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 tránsito peatonal , con tráfico 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 Joaquín 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.

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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	77/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 posibiliten 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.

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	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	78/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 segregar 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 POTUS. 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 Río 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 consiguientes Informes de CHG, sin que sea necesario a priori modificar sus determinaciones de ordenación



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	79/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	80/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.3. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

A.2.5.3.1 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 Simon 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 las márgenes de la autovía y del frente fluvial, fortaleciendo dicho objetivo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	81/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.5.3.2 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 de los 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 de la 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 límite 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	82/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 Panderó , incrementa el suelo 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 d 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 Río , 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 , (Panderó 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	83/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 transito 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.



Código Seguro de Verificación	IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	84/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 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 Río y su ribera, así como los suelos rústicos de la Vega y Torrequemada.

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 Río, 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.

A.2.5.3.3 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	85/325



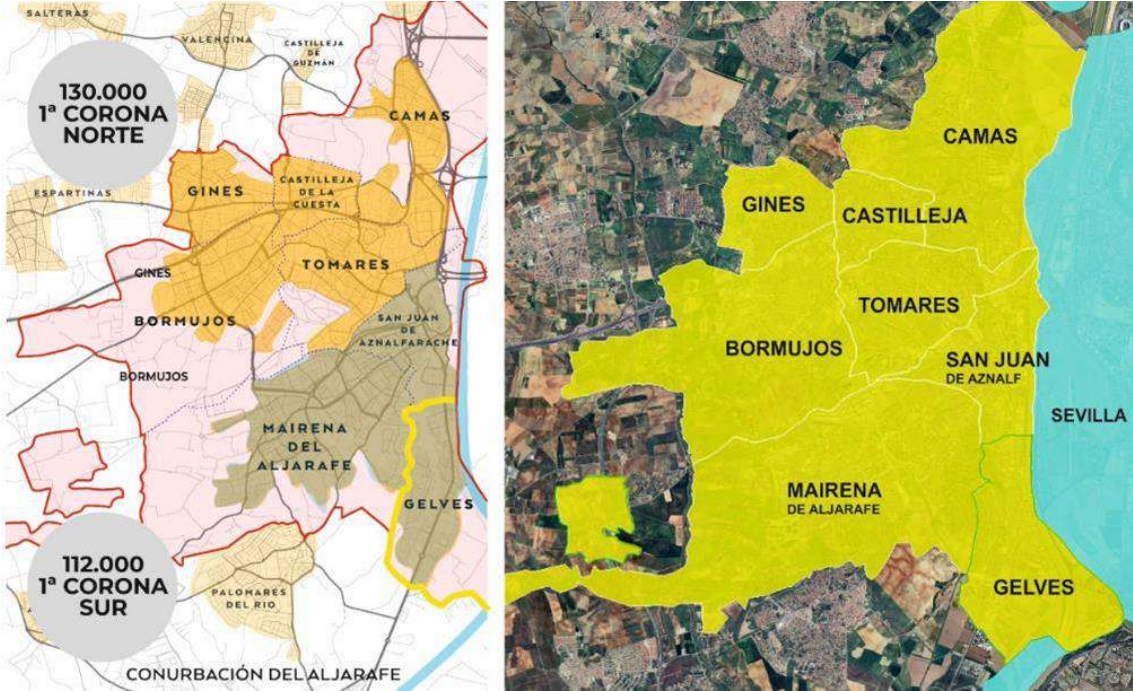
A.2.6. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

A.2.6.1. 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 transito, 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	86/325



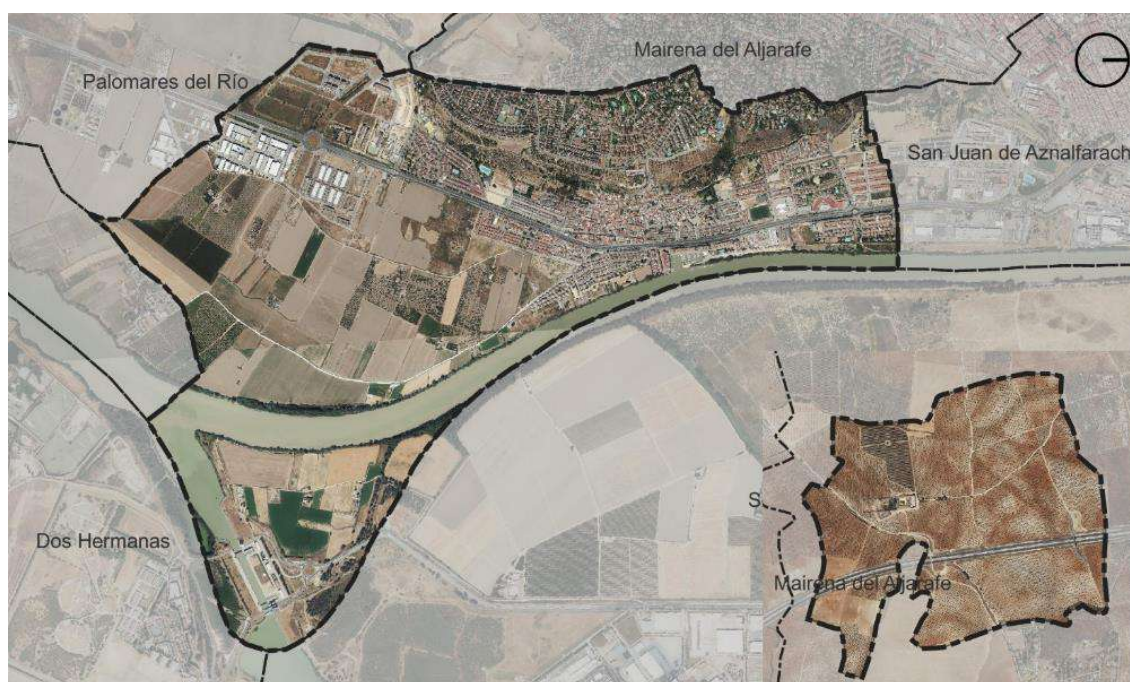
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES



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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	87/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.6.2. EL MODELO TERRITORIAL DE GELVES

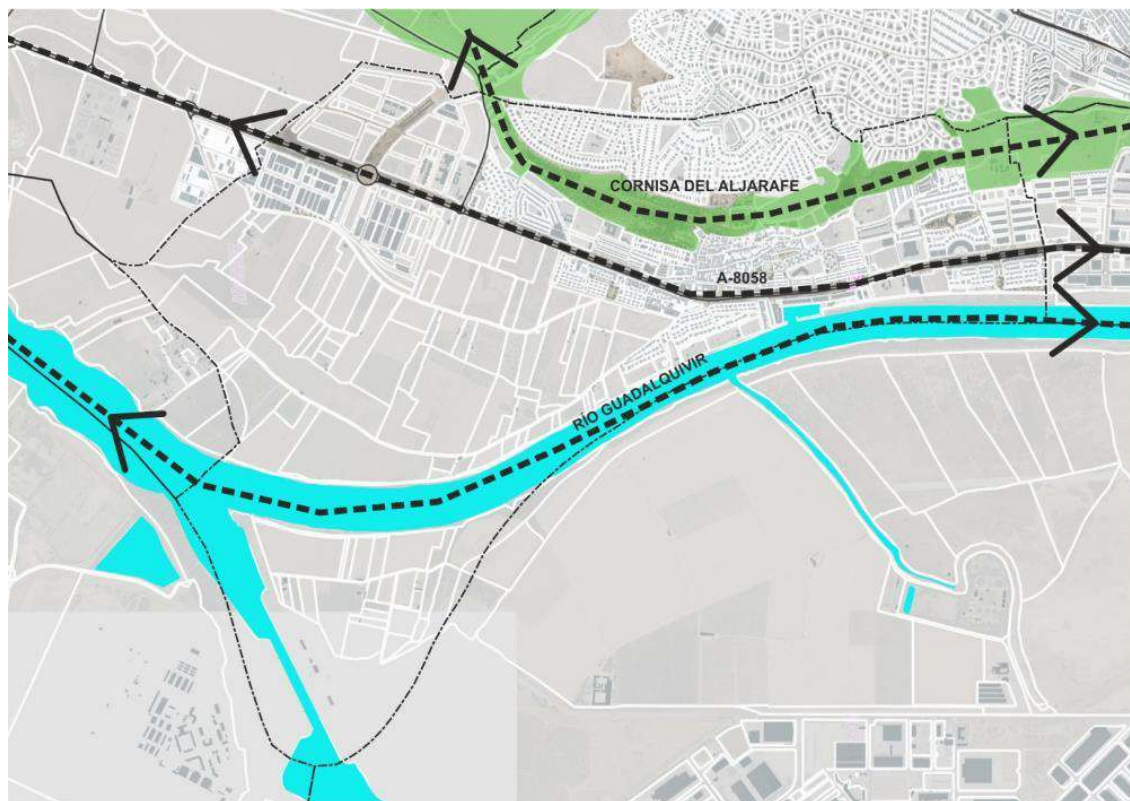
Teniendo en cuenta este contexto, se establecen una serie focos que de forma global conformarán el Modelo Territorial del municipio:

- **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.



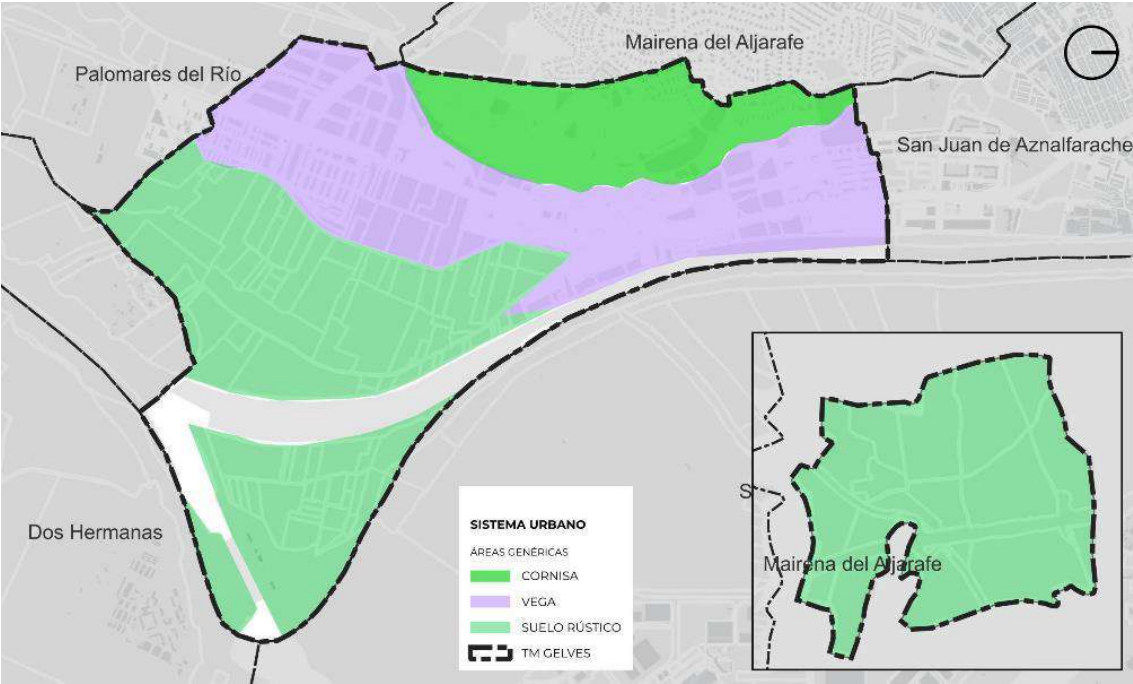
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	88/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 infrautilización 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 transito innecesario por Gelves). Además la propuesta del PGOM desarrolla otros corredores verdes de carácter metropolitano que mantengan la continuidad lineal de los ejes naturales del a ribera del Guadalquivir



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	89/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	90/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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 movilidad urbana y un mayor porcentaje de uso del transporte publico 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	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	91/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.2. . EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A.2.6.3. 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



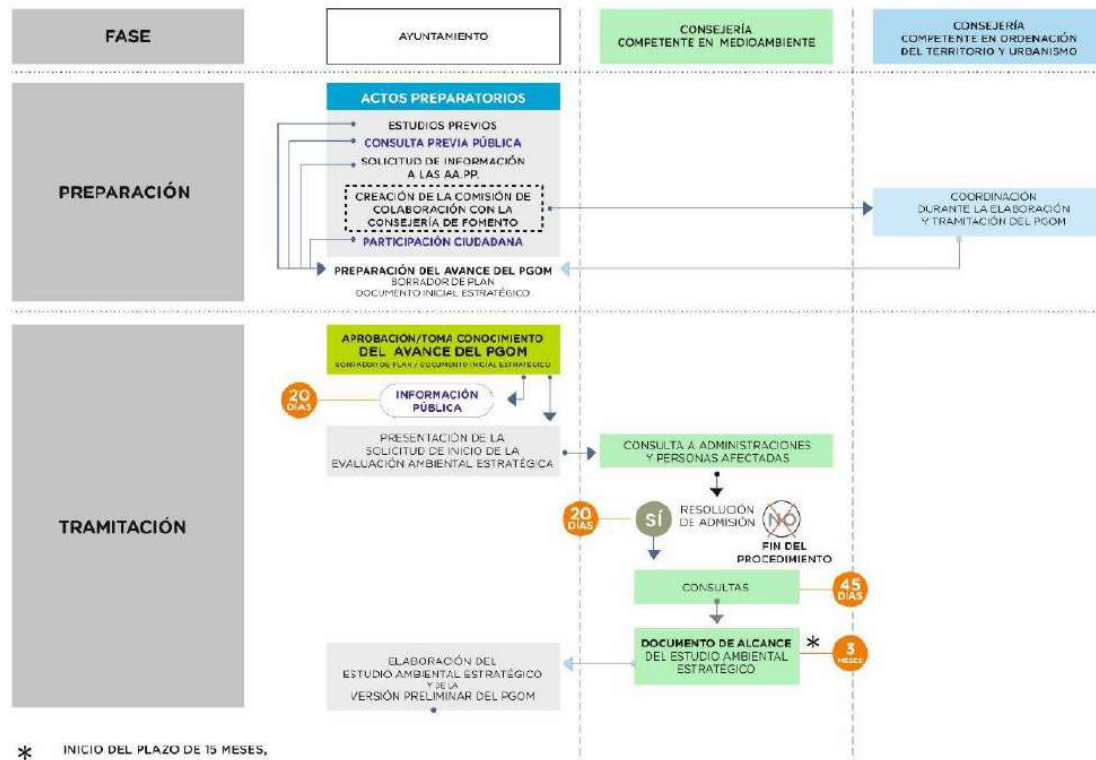
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	92/325



A.3. . EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La tramitación y desarrollo del Plan General se regirá por el artículo 78 de la LISTA

(PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA)



Esquema de tramitación de Avance- elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	93/325



A.3.1.1. DOCUMENTO DE AVANCE (DA)

El Documento de Avance (DA) - tramitación previa para la revisión del plan – viene exigido por los artículos 76 y 77 de la LISTA, detallando este último su contenido (de manera genérica). Es el medio a través del cual se debe propiciar el debate y discusión pública sobre las “prioridades del modelo de la futura ordenación”. Es una mezcla entre un documento estratégico, y un Borrador del Plan (así lo denomina la LEA). Este documento debe ser sometido a información pública, trámite que es preceptivo, siendo el órgano (promotor y sustantivo) el Ayuntamiento.

A. LA NECESIDAD Y CONTENIDO.

El contenido del Documento de Avance debe atenerse a lo establecido en los Pliegos de Prescripciones Técnicas, siendo su objeto establecer las prioridades del modelo de la futura ordenación (basado en el modelo territorial). Por analogía serían los Criterios y Objetivos de los antiguos Avances. Por lo tanto, es un documento que como tal contiene información, datos y propuestas que vienen a introducir las líneas estratégicas de actuación futuras. Básicamente debe servir para que las prioridades del modelo futuro de ordenación o criterios y objetivos que lo acompañan cuenten con la participación de:

- Los actores de la ciudad, que son todos los ciudadanos.
- Los agentes económicos, técnicos o políticos que construyen la ciudad.
- Y también todo tipo de agrupaciones políticas, sociales o económicas y culturales.

B. LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE PRIORIDADES

Deberá ser sometido a información pública al menos durante 20 días, publicándose el trámite en el BOC, en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, y en la sede electrónica del Ayuntamiento; el Documento de Avance es previo al acuerdo municipal para la revisión del plan vigente.

C. EL INFORME SOBRE SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES (DIAGNÓSTICO PARTICIPADO)

Concluida la información pública del Documento de Avance, se elaborará un informe valorando las sugerencias y observaciones presentadas y, en su caso, las imposiciones sectoriales, de tal manera que se pueda tener una visión de conjunto y particularizada de los problemas que aquejan al concejo en política urbanística. Continúa tratándose de un documento anterior al Plan que tendrá, exclusivamente, efectos administrativos preparatorios del procedimiento de formación y aprobación del planeamiento que corresponda, en este caso el Plan General.

A.3.1.2. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El Documento de Aprobación Inicial (DAI), tanto documental como formalmente, ya es el PGO, sin perjuicio de posibles ajustes en fases posteriores).

A. LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA

La documentación que debe integrar el documento es la misma que se irá corrigiendo, ampliando o modificando en las fases sucesivas de tramitación.

- - Memoria informativa y memoria justificativa.
- - Normas urbanísticas.
- - Planos de información, diagnóstico y ordenación.
- - Estudio económico y financiero.
- - Programa de Actuación.

Deberán incluirse, además, en cumplimiento de lo establecido en el TRLSRU, los siguientes documentos:

- -Estudio Ambiental Estratégico (artículo 22 TRLSRU y artículos 20 LEA)
- Informe de sostenibilidad del desarrollo urbano, y viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano (artículo 22).
- Resumen Ejecutivo (artículo 25).



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	94/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

B. LA COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA

La estrategia de redacción, tramitación y aprobación es anterior al plan. Se concibe, por lo tanto, la coordinación en esta fase por razones múltiples: contar con los informes de los sectoriales cuanto antes y que guíe el Documento de Aprobación Inicial (DAI), que las sugerencias se aproximen a las alegaciones futuras y no recibir sorpresas, evitar burocracias...y, fundamentalmente, porque el DA y sus documentos anejos (específicos y planos) son parte del Borrador del Plan que exigen los trámites de la Evaluación Ambiental estratégica ordinaria. Y, además, hacer accesible y visible la información para la participación ciudadana.

Los órganos administrativos a los que se consultará en el trámite de coordinación interadministrativa, y a los que deberá solicitarse informe en el momento en que, en su caso, lo exija su normativa específica serán los que en el momento de efectuarlo sean titulares de competencias sobre las siguientes materias:

- Aeródromos
- Patrimonio Cultural
- Carreteras pertenecientes a la red estatal
- Carreteras pertenecientes a la red autonómica
- Dominio público hidráulico
- Comercio
- Infraestructuras del sector energético (transporte y distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte de gas natural, hidrocarburos)
- Líneas ferroviarias que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general
- Montes y terrenos forestales
- Obras públicas de interés general
- Obras e infraestructuras hidráulicas de interés general
- Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas
- Servidumbres acústicas
- Patrimonio de la Administración del Estado
- Patrimonio de la Administración del Principado de Asturias
- Bienes afectados a la Defensa Nacional o al uso de las Fuerzas Armadas
- Transportes
- Abastecimiento de agua
- Residuos

El documento se remitirá, asimismo, a la Delegación del Gobierno, a la Consejería de Presidencia y a aquellos organismos o entidades que gestionen intereses públicos que puedan resultar afectados sustancialmente por las actuaciones proyectadas.

C. LOS INFORMES SECTORIALES

Se refiere específicamente a los informes sectoriales que, sin perjuicio del trámite de coordinación interadministrativa, deberán solicitarse en el momento en que lo establezca la legislación sectorial, debiendo emitirse en el plazo que esta disponga.

D. LA APROBACIÓN INICIAL, INFORMACIÓN PÚBLICA, INFORMES SECTORIALES Y AUDIENCIA A LOS AYUNTAMIENTOS

Una vez presentados ante el Ayuntamiento los documentos elaborados (incluidas las determinaciones de los Informes preceptivos previos) estos serán objeto de aprobación inicial y publicación, junto con el propio acuerdo, en el BOC y en la sede electrónica del Ayuntamiento, momento en el cual se abre el trámite de información pública por el plazo mínimo de 45 días.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	95/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.3. . EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Simultáneamente con la información pública del Documento de Aprobación Inicial, durante un periodo mínimo de 45 días (tiempo del Estudio Ambiental estratégico), se realizarán los trámites de audiencia a los Ayuntamientos afectados y de solicitud de todos aquellos informes sectoriales preceptivos.

E. LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS SIMULTÁNEA A LA APROBACIÓN INICIAL

El artículo 78.2 de la LISTA d regula la suspensión de licencias, determinada por el acuerdo de aprobación inicial de la Revisión, de manera global o en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. En ningún caso será superior a 3 años.

F. EL INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (DAI)

Sobre el contenido de las alegaciones e informes sectoriales presentados deberá elaborarse informe en el que se dé respuesta detallada a cada una de ellas. Estas contestaciones, y los cambios en el documento que de ellas se deriven, deberán ser objeto de aprobación municipal.

G. LOS CAMBIOS POSTERIORES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Según artículo 73.6, cuando los cambios que resulte procedente introducir produzcan una alteración sustancial en los criterios y soluciones del planeamiento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo plazo de información pública y, en su caso, audiencia a los concejos afectados.

A.3.1.3. EL DOCUMENTO DE REMISIÓN A LA CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Siendo preceptivo el informe antes de la aprobación definitiva debe elaborarse, para su remisión a la misma, un documento en el que se hayan introducido las modificaciones derivadas del trámite de información pública o de los informes o alegaciones presentadas por las Administraciones o entidades. Este documento se aprobará simultáneamente con la contestación a las alegaciones o informes sectoriales presentados.

A.3.1.4. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

El documento que se apruebe definitivamente incorporará las prescripciones que señale la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y el informe vinculante de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía

Producida la aprobación definitiva del Plan, tanto el acuerdo de aprobación como sus AOA de edificación y/ o Normas urbanísticas, deberán ser objeto de publicación en el BOC. Como anexo al acuerdo de aprobación definitiva se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Una vez publicado entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo.

La publicación deberá además incluir, por imponerlo así el artículo 26 de la LEA, la siguiente documentación:

- Referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del Plan.
- Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
 - De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.
 - Cómo se ha tomado en consideración en el Plan el Estudio Ambiental Estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la Declaración Ambiental Estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
 - Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan

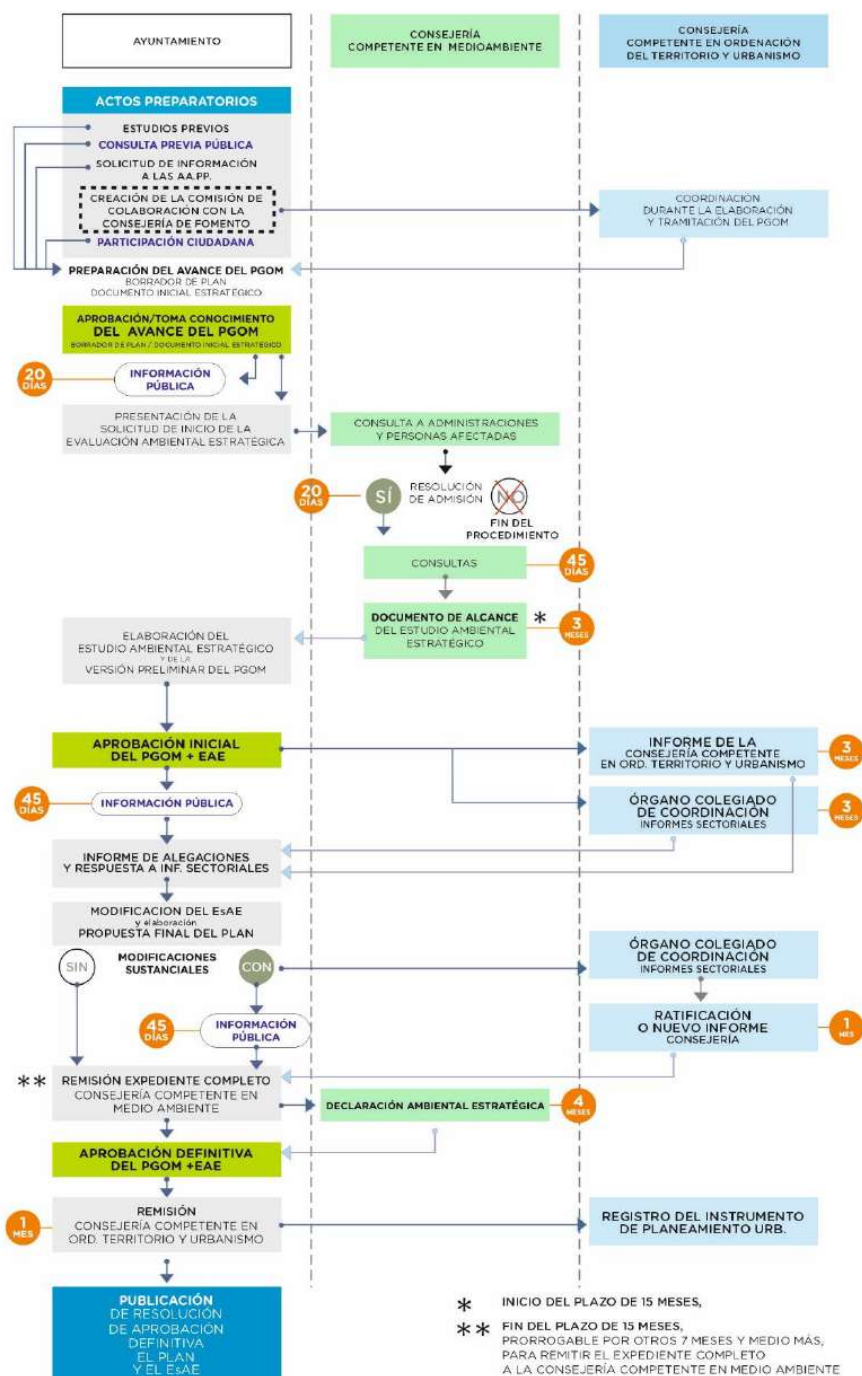


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	96/325



TRAMITACIÓN DEL PGOM - EAEo

(PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	97/325



A.3.2. EFECTOS DE APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGOM

Dado que el Avance del PGOM tiene como objeto orientar la redacción del Plan, su aprobación tiene “efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento”

Sobre dichos efectos, en ausencia del Reglamento autonómico, el artículo 125.3 RPU indica, más concretamente, que “El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan”.

Además, y a tenor de lo expuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Avance ha de considerarse un “borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.”

Asimismo, la aprobación del citado avance implica el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el ya citado artículo 77 de la Ley 7/2021. Por tanto, y en este sentido, cabe destacar que el Avance 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.”



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	98/325



A.4. LOS POTENCIALES IMPACTOS

A.4.1. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Dadas las características del ámbito de intervención, que comprende la totalidad del municipio de Gelves, la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Municipal deberá abordar en primer lugar específicamente su incidencia potencial de aquellos espacios de especial valor ambiental, o los protegidos por legislación sectorial o urbanística, caso de la Red Natura 2000, los espacios recogidos en el POTAUS, la red de vías pecuarias o los yacimientos y bienes arqueológicos o históricos. Como se ha planteado en el capítulo de alcance y contenido del Plan, y se analiza en más profundidad en el capítulo 8.5 ANEXO ESTUDIO DE LAS REPERCUSIONES DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS, uno de los puntos de partida de este nuevo PGOM es la protección de los valores ambientales del municipio revelados por las distintas figuras de protección ya existentes que son convenientemente delimitadas y adaptadas a su realidad física y ambiental. Estos espacios que se implantan en suelo rústico tienen como contrapartida, el mantenimiento del límite del suelo urbano o urbanizable planteado por el planeamiento actualmente vigente.

Esta situación hace que podamos decir que las repercusiones derivadas del planeamiento sobre el medio natural, vienen derivadas de acciones muy concretas originadas por el desarrollo del vigente planeamiento, especialmente del desarrollo de las 4 Áreas de Transformación Urbana (ATUs) de uso residencial de nueva urbanización en suelo rústico (Antiguos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUO-1, SUO-2, SUO-4 y SUO-5), y un ATU de uso terciario y turístico de reforma interior en Suelo Urbano (antiguos UE-2A, UE-2B, y UE-1B), todo conforme la LISTA, propuestas en la carretera A-8058 y de la propuesta de mejora de movilidad urbana y articulación territorial (construcción de nuevas carreteras o viales en suelo rústico) de modo que salvo estas últimas, todas las propuestas se desarrollan en suelos urbanos o urbanizables ya clasificados (rústicos conforme la LISTA).

Salvo los potenciales proyectos de viario que se proponen en el escarpe, el resto de las actuaciones se desarrollan en la llana vega (ATUs) que quedan delimitadas por la Colada de San Francisco. Los impactos potenciales se producirán en los suelos que mantienen al uso agrícola en esta fértil vega, desapareciendo progresivamente lo cultivos presentes, la mayoría herbáceos en regadío, aunque algunos de ellos se encuentran urbanizados y otros abandonados, y produciendo un impacto paisajístico al ir progresivamente colmatándose el que seguiría siendo el eje vertebral del núcleo urbano: la carretera A-8058. El resultado del impacto paisajístico es la pérdida de referencias desde la carretera (el río y el escarpe), al ir generándose una barrera continua de edificaciones tanto a un lado como al otro. Por otro lado, el modelo territorial existente, que se mantiene en la propuesta, de ciudad compacta, tiene unos impactos ambientales de carácter positivo.

En relación a los proyectos de viario en el escarpe habrá que ser cuidadoso en su diseño e integración paisajística para evitar efectos no deseados: impacto paisajístico, erosión, interrupción de manantiales,...

Los impactos potenciales derivados de las propuestas de ordenación son positivos en la mayoría de las ocasiones, pues vienen a resolver, o al menos a atenuar, problemáticas ambientales que llevan muchos años horadando el bienestar de los gelvesños, como el ruido, la contaminación, la falta de movilidad no motorizada o la carencia de un espacio identitario común a las tres zonas en las que se fragmenta el núcleo urbano. Además, las propuestas abren el camino a actuaciones de carácter más social, como la reordenación de las dotaciones para plantear la disponibilidad de suelo para viviendas protegidas, y como ya se ha indicado a mejorar notablemente la calidad de vida de la población.

El modelo territorial que se propone no sólo realiza un cosido del territorio fragmentado mejorando la movilidad y accesibilidad a los servicios y dotaciones de una manera saludable, sino que, además, mejora los espacios de cohesión y convivencia, como es el caso del parque de la Cornisa, el parque el Pandero o los Manantiales en el escarpe, o los crea nuevos como el parque de Ribera del Guadalquivir, con potencial uso para la ubicación de la feria.

Las acciones propuestas para mejorar la movilidad no motorizada o en transporte público y la natural integración de la Cornisa y la Ribera del Guadalquivir como pulmones verdes del municipio, la presencia de la lámina de agua del río, unido a su particular microclima de vientos de ladera y vientos canalizados del suroeste, atenuan los potenciales efectos del cambio climático en la zona, convirtiendo el municipio en un refugio climático.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	99/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

El riesgo ambiental más destacable del municipio es el producido por la probabilidad de inundación de gran parte del término, cuestión que el planeamiento ha tenido en consideración en el suelo urbano y en las zonas que se urbanizaran contempladas en el planeamiento vigente.

Los efectos ambientales que se han identificado derivados del crecimiento de la ciudad y las nuevas perspectivas de desarrollo urbano, es decir, aquellas actividades que tienen potencial repercusión o incidencia ambiental por las determinaciones a adoptar por el Plan General de Gelves se pueden resumir en los siguientes.

- Las intervenciones sobre las infraestructuras y la movilidad o las propuestas de crecimiento.
- Efectos sobre la Hidrogeología.
- Efectos sobre el Suelo: alteración de la topografía y de los efectos sobre geomorfología.
- Afección al Medio Ambiente Atmosférico: contaminación atmosférica, acústica y química
- Efectos sobre factores climáticos y relaciones de la Propuesta con el cambio climático.
- Afección al Patrimonio Histórico-Artístico y a los Dominios Públicos: Vías Pecuarias, DPMT, DPH.
- Afección al Paisaje.
- Consumo de Recursos Naturales: agua, suelo, consumo energético, etc.
- Generación y Gestión de Residuos: aguas residuales, infraestructura municipal de gestión de residuos, control de vertidos, etc.
- Afección a las Infraestructuras.
- Efectos Socioeconómicos.

Se estudiará, asimismo, la interrelación o efectos sinérgicos entre todos estos factores.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	100/325



A.4.2. PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESAE.

Dicho esto, el objeto del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves no será otro que posibilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste, incorporando criterios ambientales que faciliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas integrantes del Plan General.

La metodología que se propone para la realización del Estudio Ambiental Estratégico se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación, en la Alternativa seleccionada, con la Capacidad de Acogida del ámbito del planeamiento, determinada a partir de la delimitación de las Unidades Ambientales Homogéneas que componen el territorio y de la consideración de los riesgos y limitaciones, y en evaluaciones actuales y tendenciales que permitan estimar la evolución del territorio con o sin la aplicación del Plan General, así como en realizar un seguimiento futuro de la evolución de ésta en su ejecución, mediante el uso de indicadores que permitan ir testeando la eficiencia del Plan General y su sostenibilidad ambiental. El análisis de la situación actual del territorio, desde el punto de vista ambiental se aborda, por tanto, en esta caracterización mediante Unidades Ambientales Homogéneas y en el estudio de las afecciones territoriales y los riesgos inherentes al territorio. En definitiva, se trata de analizar la coherencia interna del Plan desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del ámbito con mayores valores ambientales y verificando si el Plan General se ajusta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

Se adoptará, en este sentido, como elemento de referencia fundamental la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, aprobada por Acuerdo de 5 de junio de 2018, cuyos Objetivos se centran en:

- Integrar la conservación y el uso sostenible del capital natural andaluz en el modelo de desarrollo territorial, reforzando el papel de las cuestiones ambientales en las políticas sectoriales, y establecer mecanismos de coordinación y cooperación interinstitucional que faciliten un marco global de actuación.
- Fortalecer la capacidad adaptativa de los ecosistemas andaluces en un escenario de Cambio Global para que mantengan un flujo sostenido de ecoservicios fundamentales para el desarrollo humano en la región.
- Acercar los servicios e infraestructuras ambientales a la sociedad andaluza e integrarlos en la economía mediante un sistema de Fiscalidad ecológica.
- Mejorar el conocimiento científico y técnico multi y transdisciplinar y fortalecer la innovación para desarrollar un modelo de gestión integrado de los sistemas naturales y socioeconómicos de Andalucía.
- Incrementar el reconocimiento por la población andaluza del valor intrínseco e instrumental de la naturaleza y mejorar la comunicación y conciencia social sobre la importancia y necesidad de su custodia y conservación.
- Propiciar la generación y consolidación de empleo y riqueza en el contexto de una economía verde, a través de nuevas formas de uso y/o consumo de los servicios de los ecosistemas andaluces y recuperando los servicios culturales de la naturaleza.
- Promover iniciativas que reduzcan las desigualdades socioeconómicas de la población andaluza y favorezcan la cohesión social y el trabajo digno, afianzando la idea de un desarrollo que abarca la dimensión ambiental, económica y social y trasladando a la escala regional el objetivo de erradicación de la pobreza.

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Municipal de Gelves se acometerá a partir de las siguientes líneas de actuación metodológica:

1) Una primera fase abordará la descripción detallada de la situación actual ambiental y territorial del ámbito afectado, a partir del estudio del Medio Físico-Natural, de la delimitación de Unidades de Paisaje y de Unidades Ambientales Homogéneas y de la determinación de la Calidad Ambiental, la Fragilidad del Medio y los Riesgos y Limitaciones presentes en cada Unidad (Capacidad de Acogida), y de su evolución previsible en ausencia de planificación, identificando claramente cuáles son los procesos y cuál es su proyección ambiental. Se identificarán, así mismo, las Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles, y las Afecciones Territoriales actuantes, caracterizando con especial detenimiento aquellas zonas que puedan verse afectadas de manera significativa por el Plan General.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	101/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

2) Una siguiente fase consistirá en el análisis y valoración ambiental de las propuestas del Plan General y de su incidencia previsible sobre los procesos ordenados y sobre su efecto en el ámbito local, de forma que se determine si las propuestas planteadas agravan o reducen los efectos ambientales negativos.

3) Paralelamente a esto, el análisis de las normativas y planificaciones con contenido ambiental que afectan al ámbito y del nivel de ajuste de las propuestas incluidas en el Plan General, permitirá establecer conclusiones sobre la coherencia con compromisos ambientales de escala superior, identificando así su efecto global.

4) Incorporándose desde el inicio del proceso planificador, se aportarán una serie de medidas preventivas y recomendaciones que mejoren el encaje ambiental de cada propuesta, y que permitan prevenir, reducir y contrarrestar los efectos negativos sobre el medio ambiente por la aplicación del Plan General.

5) Ya en último lugar, un aspecto importante consistirá en proponer un sistema de indicadores que se ajusten de la mejor manera posible al proceso que se pretende evaluar, y que permita realizar un seguimiento futuro de la evolución del Plan General.

Los efectos previsibles, sobre el medio, derivados del Plan General se analizarán también sectorialmente y medio a medio según el siguiente esquema:

La atmósfera y energías renovables.

•Se evaluarán las determinaciones del Plan General que puedan afectar a la calidad del aire tanto a escala local, por la emisión de gases contaminantes y partículas, como global, por la emisión de gases de efecto invernadero (GEI), con especial atención a las referidas a la movilidad.

- Se establecerá su incidencia en los procesos de cambio climático.
- Se considerará el parque de vehículos, la intensidad de vehículos en carretera, el consumo de energía eléctrica, la producción de energías limpias y los valores de contaminantes en la atmósfera.
- Determinaciones del Plan General en materia de energía, así como la demanda energética asociada a estas determinaciones, en estrecha relación con la emisión de gases de efecto invernadero, el consumo de energía eléctrica y la producción de energías limpias.
- El ciclo del agua.
- Efectos sobre el recurso en relación con su disponibilidad: incremento de la demanda de agua por los nuevos desarrollos urbanísticos, nuevas infraestructuras de abastecimiento, etc.
- Evaluación sobre posibles efectos a los acuíferos: sellado e impermeabilización del suelo y riegos de contaminación.
- Estimación de su calidad: sistemas de saneamiento, incremento de caudales a depurar, vertidos sobre aguas continentales o marinas.
- Se considerarán variables como el consumo en abastecimiento, volumen de agua reutilizada o superficie de sustrato permeable impermeabilizada.

El suelo.

- El análisis abordará una valoración sobre la adecuación de las nuevas ocupaciones de suelo en cuanto a su calidad y capacidad agrológica, de manera que se pueda estimar la importancia de la pérdida efectiva de suelo en términos cuantitativos y cualitativos.

La biodiversidad.

- Alteraciones sobre los paisajes naturales y culturales de mayor calidad o más representativos en el ámbito de afección del Plan General.
- Se analizarán aspectos tales como la evolución de los usos del suelo, la superficie ocupada por usos agrícolas, urbanos e infraestructuras.

Los residuos.

- Evaluación de las propuestas que afecten a la generación de residuos, atendiendo a la cantidad en sus diferentes tipologías y al sistema de recogida, gestión y tratamiento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	102/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

- Se analizarán aspectos como el volumen de residuos generados, de residuos con recogida selectiva y de residuos reciclados

Los riesgos.

- Determinaciones que puedan estar relacionadas con los riesgos naturales (riesgos de erosión, inundabilidad, etc.) y tecnológicos (nuevas infraestructuras):
- Contaminación de suelos.
- Pérdida de suelo y erosión.
- Riesgos tecnológicos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	103/325



A.4.3. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A.4.3.1. ELEMENTOS CON INCIDENCIA AMBIENTAL RELEVANTES

A.4.3.1.1 MASAS DE AGUA

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

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

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

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



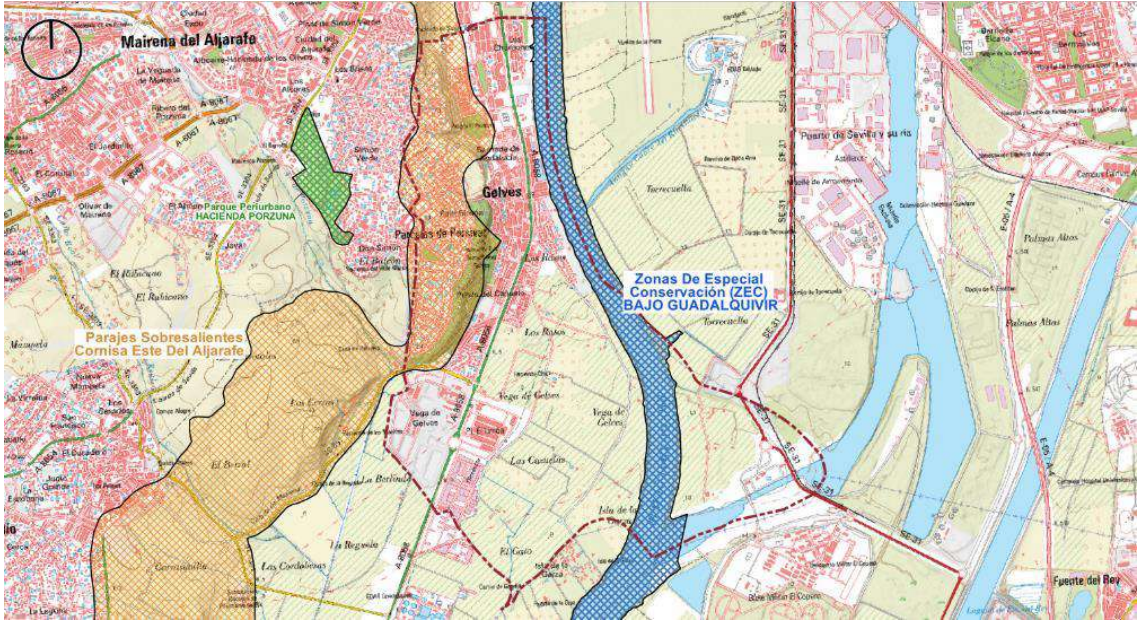
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	104/325



A.4.3.1.2 ÁREAS PROTEGIDAS

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

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



Áreas protegidas. Fuente: Rediam.



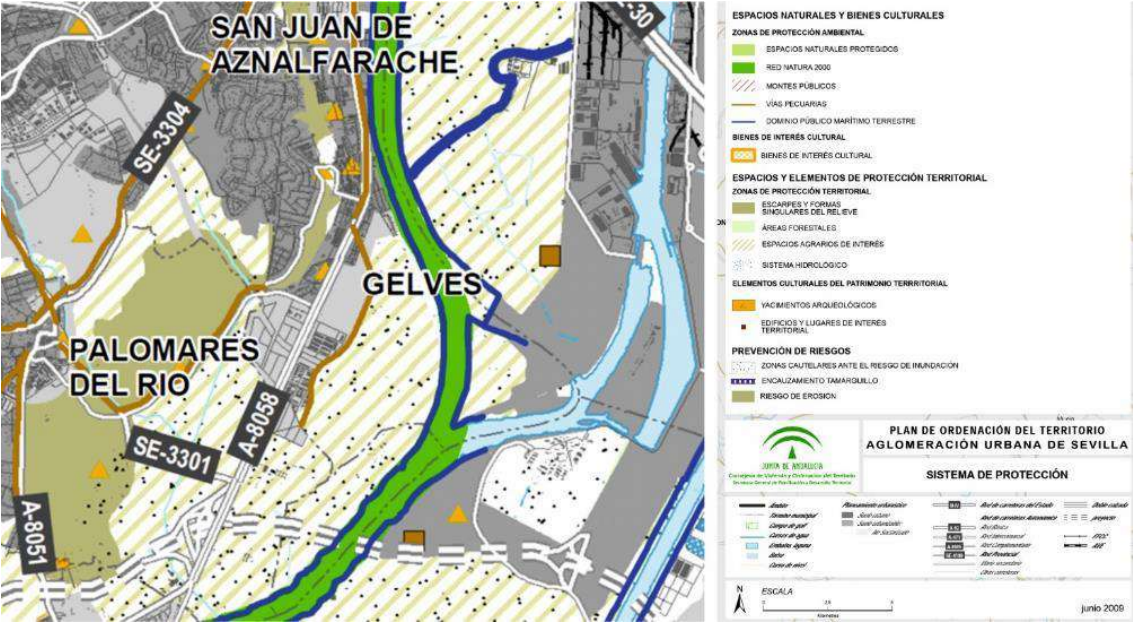
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	105/325



A.4.3.1.3 CORNISA ESTE DEL ALJARAFE

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

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



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

La planimetría oficial del Plan Territorial (POTAUS)

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	106/325





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



Vista de la Cornisa Este del Aljarafe. Elaboración propia

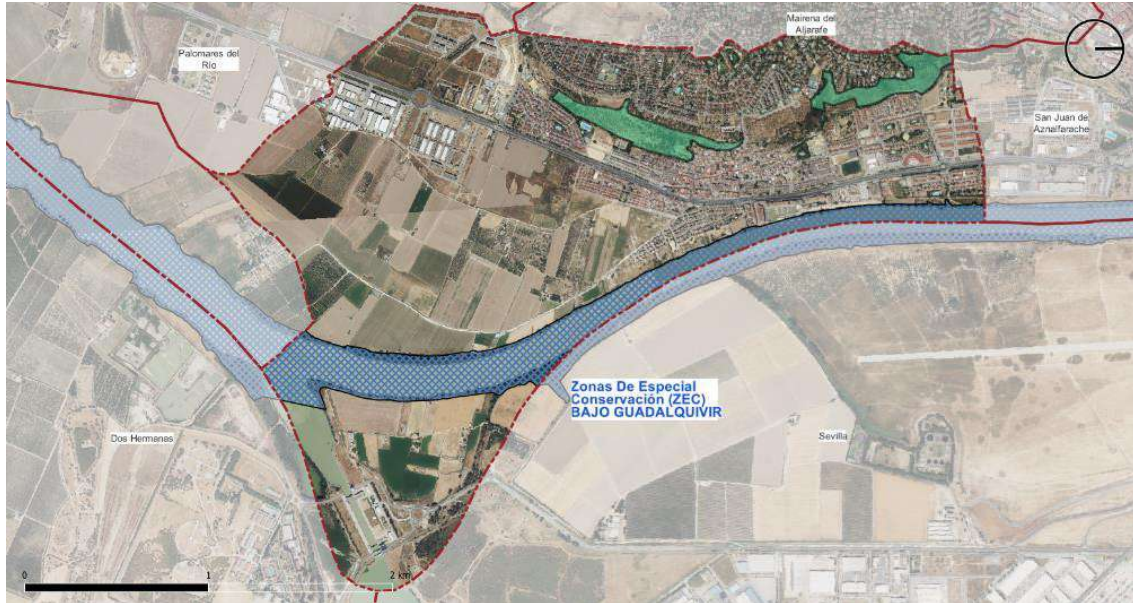


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	107/325



A.4.3.1.4 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) ES6150019ZEC BAJO GUADALQUIVIR

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



Áreas protegidas. Fuente: Rediam y elaboración propia.



Vistas de la ZEC Bajo Guadalquivir.

A.4.3.1.5 CORREDOR VERDE METROPOLITANO

El Corredor Verde del Área Metropolitana de Sevilla discurre en su mayor parte por el valle del Guadalquivir, discurriendo excepcionalmente por la cornisa del Aljarafe, en el tramo que atraviesa Gelves. Se extiende a lo largo de una zona de suaves pendientes y fácil acceso constituida por vías pecuarias y por la



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	108/325



ribera del Guadalquivir. El trayecto conecta los municipios de Coria, Palomares del Río, Gelves, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache, Sevilla, Camas y Santiponce con el resto de los tramos del citado corredor verde. Esta iniciativa ofrece a ciclistas y paseantes un nuevo espacio para el ocio y la formación ambiental. El Corredor Verde Metropolitano de Sevilla sirve de punto de unión para un área muy urbanizada facilitando el transporte no contaminante. El trazado, que no sufre interrupciones, conecta con los carriles bici urbanos ya habilitados o en proyecto de Sevilla, Dos Hermanas,



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



Vista del Corredor Verde Metropolitano a su paso por Gelves

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

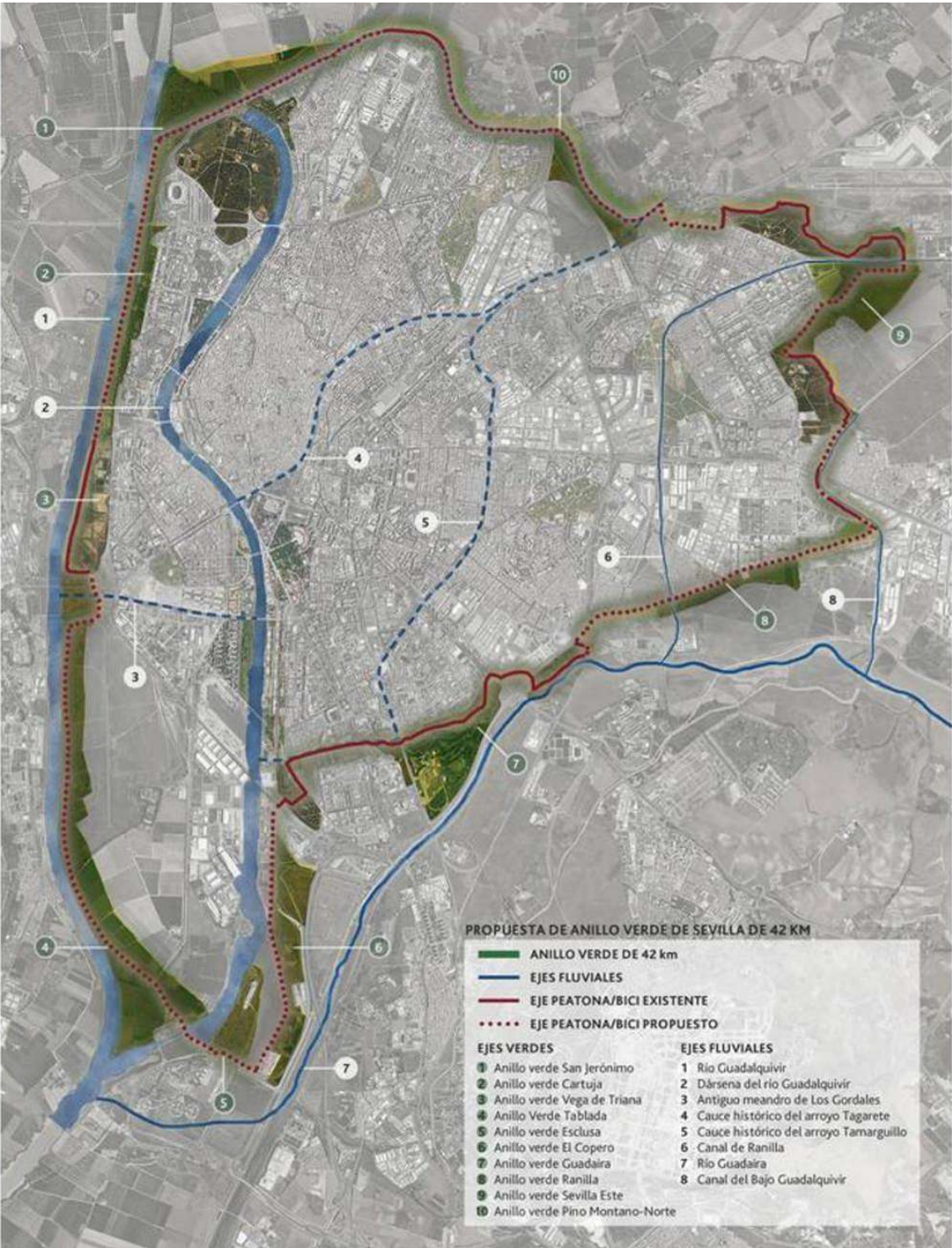
Hay que citar el proyecto de anillo verde metropolitano de 42 km de longitud, promovido por el Ayuntamiento de Sevilla y la Diputación provincial, como se puede observar en la figura siguiente, el cual está relacionado con Gelves, ya que el tramo sur que propone un carril peatonal/bici discurre por la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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	109/325





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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	110/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

A.4.4. AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO

A.4.4.1. AGUAS

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

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



Vista del Río Guadalquivir a su paso por el municipio. Elaboración propia



Vista del Puerto deportivo Puerto Gelves. Elaboración propia



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 111

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	111/325

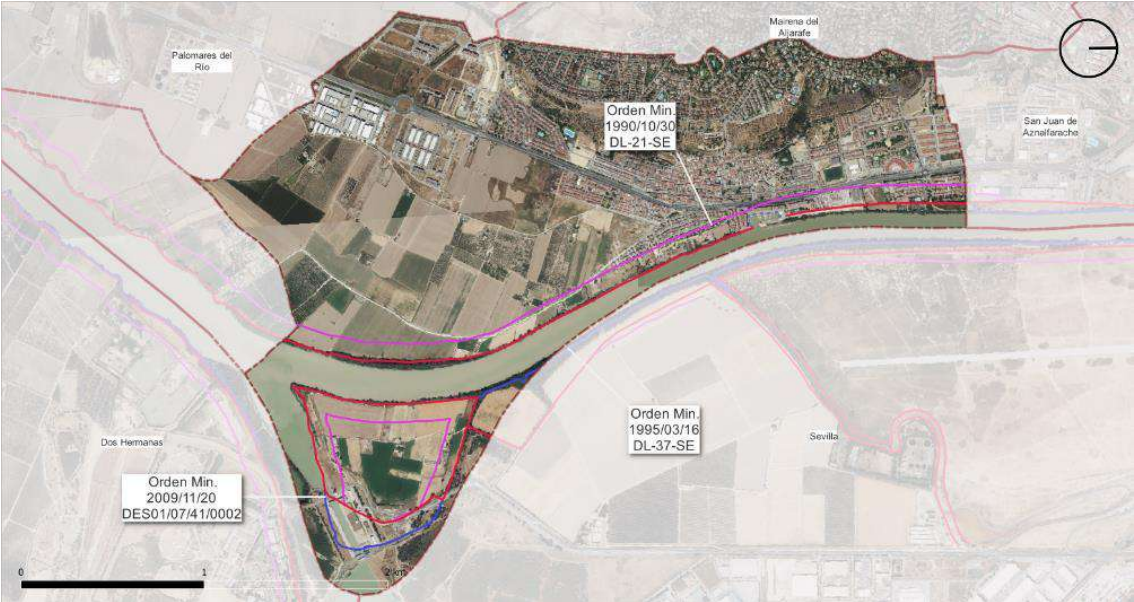


A.4.4.1.1 DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

La delimitación del DPMT del Río Guadalquivir dentro del término municipal ha sido aprobada por las siguientes ordenes:

Orden Ministerial	Expediente	Descripción
de 30 de octubre de 1990	DL-21-SE	Este tramo se corresponde con la orilla derecha del río dentro del término municipal de Gelves.
de 20 de noviembre de 2009	DES01/07/41/0002	Este tramo se corresponde con el deslinde de la Isla del Verde o de Betón dentro del término municipal de Gelves.
De 16 de marzo de 1995	DL-37-SE	Este tramo se corresponde con la orilla izquierda del río dentro del término municipal de Gelves.

En la figura siguiente se puede observar la situación geográfica con dichos expedientes:



Expedientes de deslinde del DPMT Aprobados.

Con fecha 1 de diciembre de 2023 la Dirección General de Costas y el Mar acordó la incoación del expediente de:

RECTIFICACION DEL DESLINDE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA RIBERA DEL MAR Y LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION ENTRE LOS HITOS M-1 Y M-12 DEL DESLINDE DL-21-SE, MARGEN DERECHA DEL GUADALQUIVIR EN EL TERMINO MUNICIPAL DE GELVES (SEVILLA), APROBADO POR O.M. DE 30 DE OCTUBRE DE 1990. (Expediente ES01-96-41-0056. DES04-01MV).

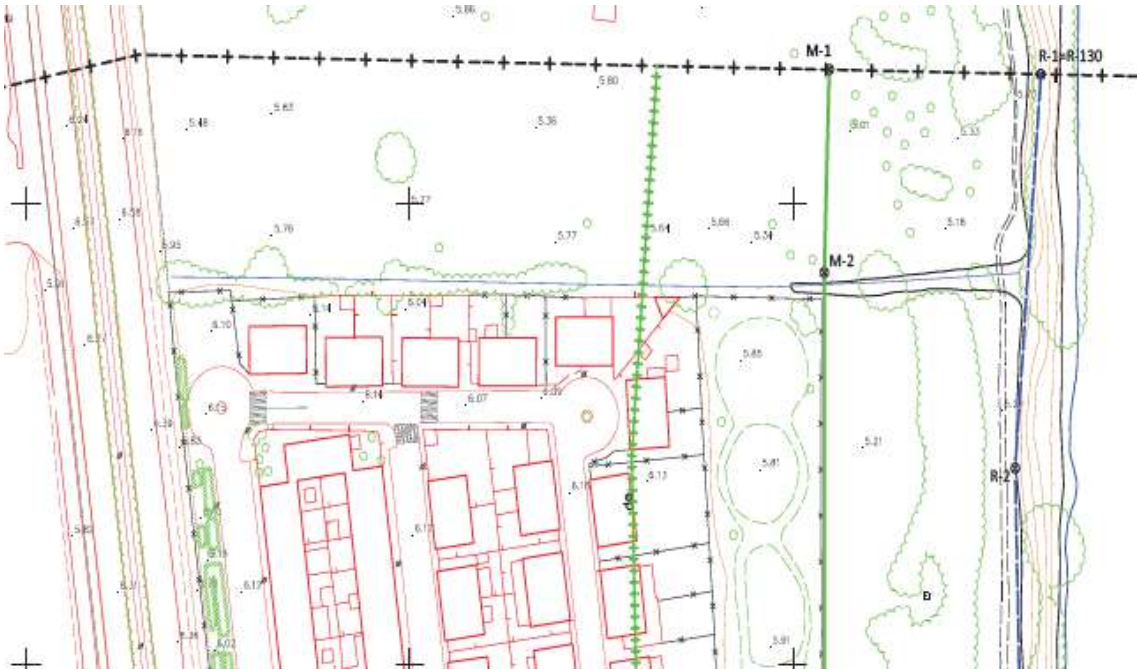
Dicha rectificación comprende la zona entre los hitos M-1 situado en el límite norte del municipio y el M-12 situado al norte de Puerto Gelves como se puede observar en las figuras siguientes:

Por tanto, se está a la espera de la Rectificación definitiva de dicho límite en el tramo indicado, estando el resto del municipio con deslinde de DPMT y sus zonas de protección aprobados.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	112/325





Situación de los hitos M-1 en el límite norte del término municipal



Situación de HITO M-12 al norte de Puerto Gelves



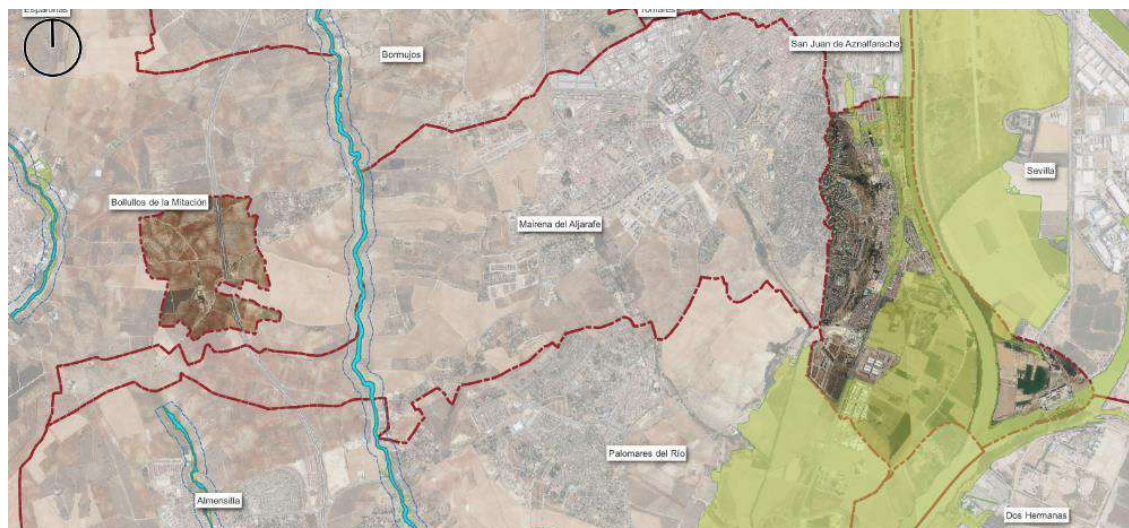
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	113/325



A.4.4.1.2 DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

En relación a los deslindes de DPH, en la zona oeste del tt.mm., los Arroyos Cañada Fría y Arroyo de Repudio tiene deslinde de dominio público hidráulico cartográfico probable y sus zonas de flujo preferente que no alcanzan en ningún caso a la Hacienda Torrequemada ni al término municipal.

En la zona este, el único cauce de importancia, además del Río Guadalquivir, es el arroyo Porzuna, para el que no hay definido DPH cartográfico probable. Este tramo del Río Guadalquivir está bajo la cobertura de la Ley de Costas.



Dominio Público Hidráulico probable. Zonas de Flujo preferente (verde). Fuente: Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

En relación con el riesgo de inundación, el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) incluye gran parte del término municipal (el ámbito en zona de la vega del Guadalquivir) en Zonas inundables de probabilidad media (T= 100 años) y frecuente (T=50 años) como se puede observar en la figura siguiente, por lo que incluye esta zona como el Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) ES050_APSFR_BG013 Río Guadalquivir entre Alcalá del Río y la Puebla del Río (*1).

(*1) Se definen como ARPSI a aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable como resultado de los trabajos de Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI), realizados en el ámbito de cada demarcación hidrográfica, en cumplimiento del artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. La delimitación de las ARPSI se realiza sobre la base de la evaluación preliminar del riesgo inundación, que se elabora a partir de la información fácilmente disponible, como datos registrados y estudios de evolución a largo plazo, incluyendo el impacto del cambio climático, y teniendo en cuenta las circunstancias actuales de ocupación del suelo, la existencia de infraestructuras y actividades para protección frente a inundaciones y la información suministrada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y por las Administraciones competentes en la materia.



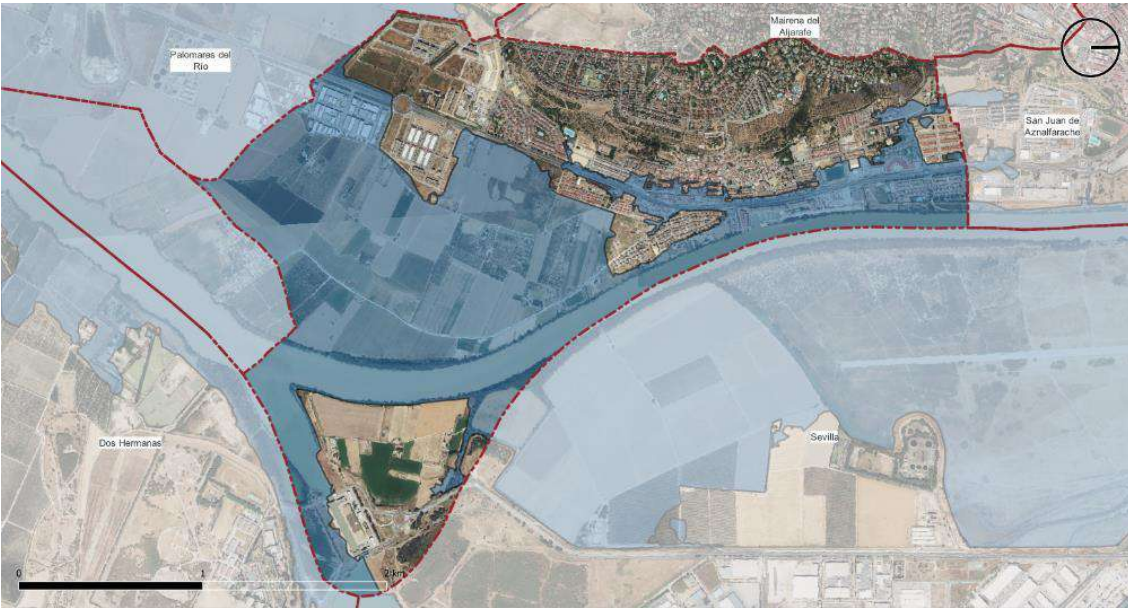
Código Seguro de Verificación	IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	114/325





Zonas Inundables en distintos periodos de retorno. Fuente: SNCZI

Por otro lado, en el ámbito competencial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir ha quedado delimitada la Zona de Flujo Preferente con fecha 1 de febrero de 2016 en base al estudio: Elaboración de cartografía de dominio público hidráulico y mapas de peligrosidad y riesgo de la directiva 2007/60 en el marco del Servicio Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Ceuta y Melilla (Expediente CU(CO)-4615).



Zona de Flujo Preferente. (Fuente: SNCZI. MITECO)

La superficie municipal incluida en esta zona de flujo preferente supone el 54,84% % (*3)del término municipal (sin incluir la Hacienda Torrequemada). Este alto porcentaje de incidencia de flujo preferente le confiere un régimen especial a través del *Artículo 9 quáter. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, dado que más de un tercio de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	115/325



Ante esta situación, el Ayuntamiento de Gelves presentó una solicitud para acogerse al **régimen especial en materia de inundabilidad** conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), ante la imposibilidad de orientar sus futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables.

El Ayuntamiento elaboró una Memoria Justificativa en la que se concluye que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 9 quáter del RDPH, siendo estas:

- Ser un municipio con al menos un tercio de su superficie en zona de flujo preferente.
- Que la morfología del territorio y otros condicionantes ambientales o territoriales imposibiliten el desarrollo hacia zonas no inundables.

Dado que el suelo rústico del municipio está protegido por normativas urbanísticas y territoriales, y que no existen alternativas para el crecimiento fuera de las áreas de riesgo, el Ayuntamiento presentó la solicitud formal el 18 de junio de 2024 ante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 quáter del RDPH, la Delegación Territorial de Sevilla solicitó informes vinculantes a:

La Dirección General de Emergencias y Protección Civil, que emitió un informe favorable el 26 de agosto de 2024, indicando que Gelves cumple con los requisitos para acogerse al régimen especial, siempre que se garanticen infraestructuras y medidas de protección para la seguridad de personas y bienes.

La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que el 5 de septiembre de 2024 confirmó que Gelves tiene más de un tercio de su superficie en zona de flujo preferente, lo que lo hace elegible para este régimen especial.

Tras recibir estos informes y evaluar la documentación, la Oficina de Ordenación del Territorio emitió su informe final el 18 de septiembre de 2024, **concluyendo que los condicionantes territoriales imposibilitan orientar el crecimiento del municipio hacia zonas no inundables, confirmando la viabilidad de la solicitud.**

(*3) 349,5483 ha zfp/ 640,8540 ha tt.mm. Gelves este: 54,54 %



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	116/325

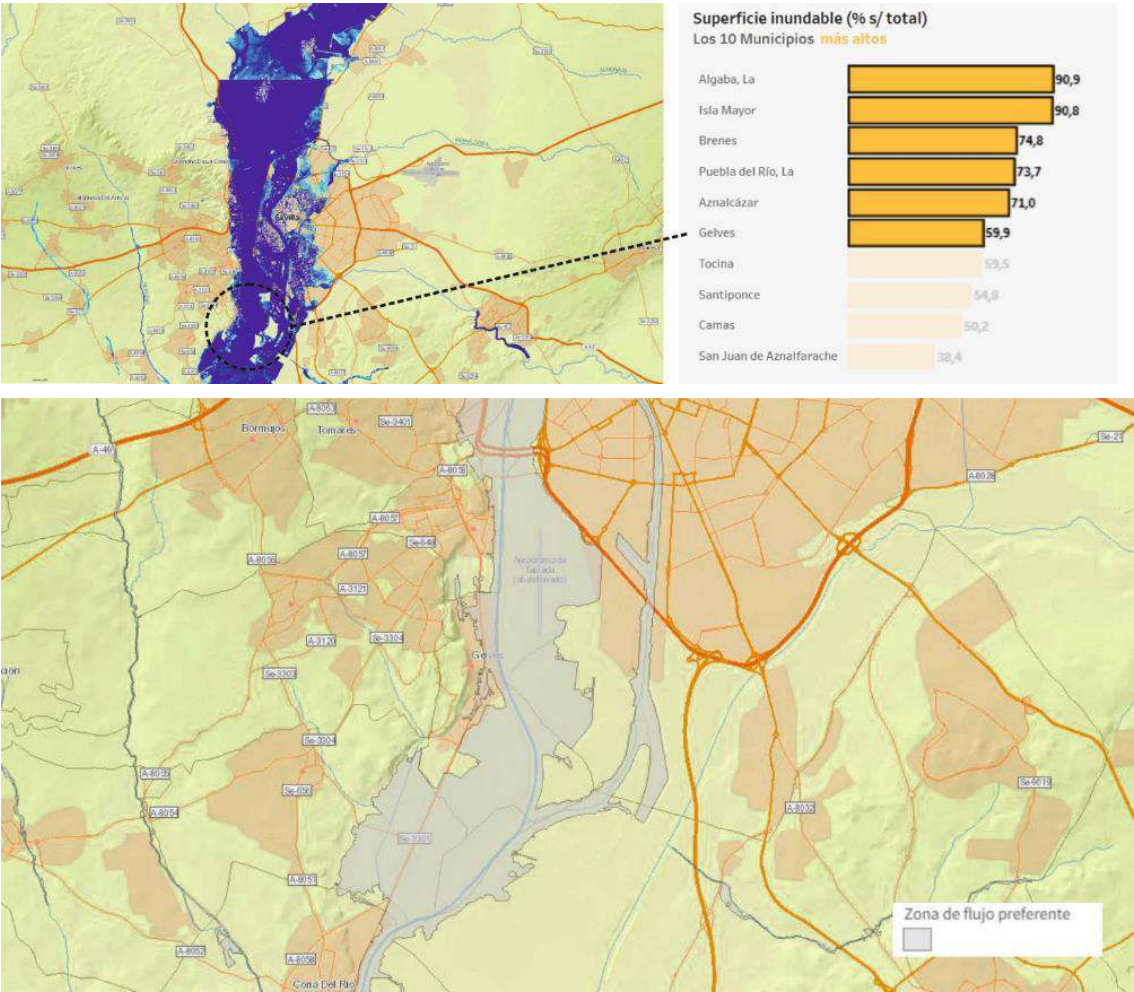


A.4.4.1.3 ANÁLISIS PREVIO DE LA INUNDABILIDAD EN GELVES

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y CONTEXTO MUNICIPAL

Gelves, situado en la margen derecha del río Guadalquivir, presenta áreas con riesgo de inundación debido a su proximidad al cauce fluvial y a su topografía. La llanura aluvial en la que se asienta el municipio lo hace susceptible a desbordamientos del río, especialmente durante episodios de lluvias intensas o crecidas.

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), Gelves se encuentra en una zona con riesgo de inundación. El porcentaje de superficie inundable según fuentes oficiales está entorno al 60% de la superficie total del término municipal incidiendo en un alto porcentaje en suelos consolidados.



Este alto porcentaje de incidencia de flujo preferente le confiere un régimen especial a través del *Artículo 9 quáter. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, dado que más de un tercio de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	117/325



RÉGIMEN ESPECIAL EN MATERIA DE INUNDABILIDAD PARA EL MUNICIPIO DE GELVES. SOLICITUD

El Ayuntamiento de Gelves presentó una solicitud para acogerse al régimen especial en materia de inundabilidad conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Esta solicitud surge debido a la configuración territorial del municipio, que presenta un alto porcentaje de superficie en zona de flujo preferente y la imposibilidad de orientar sus futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables.

Justificación

En el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027 de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, Gelves se encuentra dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), identificada con el código ES050_APSFR_BG013. Según los datos cartográficos, más del 45% de la superficie municipal está incluida en la zona de flujo preferente, lo que impide el desarrollo en áreas no inundables.

Ante esta situación, el Ayuntamiento elaboró una Memoria Justificativa en la que se concluye que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 9 quáter del RDPH, siendo estas:

- Ser un municipio con al menos un tercio de su superficie en zona de flujo preferente.
- Que la morfología del territorio y otros condicionantes ambientales o territoriales imposibiliten el desarrollo hacia zonas no inundables.

Dado que el suelo rústico del municipio está protegido por normativas urbanísticas y territoriales, y que no existen alternativas para el crecimiento fuera de las áreas de riesgo, el Ayuntamiento presentó la solicitud formal el 18 de junio de 2024 ante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 quáter del RDPH, la Delegación Territorial de Sevilla solicitó informes vinculantes a:

- **La Dirección General de Emergencias y Protección Civil**, que emitió un informe favorable el 26 de agosto de 2024, indicando que Gelves cumple con los requisitos para acogerse al régimen especial, siempre que se garanticen infraestructuras y medidas de protección para la seguridad de personas y bienes.
- **La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, que el 5 de septiembre de 2024 confirmó que Gelves tiene más de un tercio de su superficie en zona de flujo preferente, lo que lo hace elegible para este régimen especial.

Tras recibir estos informes y evaluar la documentación, la Oficina de Ordenación del Territorio emitió su informe final el 18 de septiembre de 2024, concluyendo que los condicionantes territoriales imposibilitan orientar el crecimiento del municipio hacia zonas no inundables, confirmando la viabilidad de la solicitud.

Resolución

El 18 de septiembre de 2024, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda **resolvió favorablemente** la solicitud del Ayuntamiento de Gelves, reconociendo el régimen especial en materia de inundabilidad para el municipio.

La resolución establece que este reconocimiento se otorga sin perjuicio de las disposiciones adicionales en materia de suelo rústico preservado y que toda actuación deberá garantizar medidas de protección y mitigación del riesgo de inundación. Asimismo, se establece que la resolución no pone fin a la vía administrativa, permitiendo la interposición de un recurso de alzada en el plazo de un mes.

Impacto de la Inundabilidad en los usos y actividades urbanísticas.

La incidencia de la Inundabilidad en los usos y actividades se regula principalmente a través de la *Directiva de Inundaciones*, la *Ley de Aguas* y el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH)*, que establecen limitaciones en las zonas inundables según el nivel de riesgo, con el objetivo de mitigar los daños potenciales en estas áreas.

El RD 638/2016, modifica el RDPH en diversos aspectos, entre los que se encuentra la gestión de los riesgos de inundación, a través de la identificación de aquellos usos y actividades vulnerables frente a avenidas (arts. 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del RDPH) distinguiéndose por la zona en la que se encuentre y la situación básica del suelo a fecha en la que se encuentre el suelo a fecha de 29 de diciembre de 2016.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	118/325



AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICAS DEL SUELO EN GELVES

Con el objeto de poder analizar la incidencia y limitaciones a los usos establecidas por la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) es necesario previamente realizar un análisis de la situación básica del suelo en el término municipal de Gelves. Este análisis en el contexto actual, deberá apoyarse en el planeamiento vigente, el cual clasifica los suelos que deberán a su vez atender a lo establecido por el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que se transpone casi de forma literal a la actual normativa autonómica.

En base a la ley 7/2021 y su Disposición *transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor y respecto a la clasificación de suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística*

a) *Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*

1.ª *Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.*

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

En el análisis de los suelos clasificados en el planeamiento vigente en el término municipal respecto a su situación básica en base al RD7/2015 se puede identificar esa transposición

CATEGORÍAS SUELO URBANIZABLE	SECTORES	ESTADO	DENOMINACIÓN EN ADAPT. LOUA	CLASIFICACIÓN DT 1º LISTA	Avance Situación Básica
Suelo Urbanizable Transitorio	SU-T3	Desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
	SU-T6	Desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
Suelo Urbanizable Sectorizado	SU-S1	Ejecutado parcialmente	SUO-1	SUELO RÚSTICO	Rural (*1)
	SU-S2	Ejecutado parcialmente	SUO-2	SUELO RÚSTICO	Rural (*1)
	SU-S4	Ejecutado parcialmente	SUO-4	SUELO RÚSTICO	Rural
	SU-S5	Ejecutado parcialmente	SUO-5	SUELO RÚSTICO	Rural

Suelo urbano no consolidado	UE-1.a	Desarrollado	SUNC-UE-1	SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-1.b	No desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-2.a	No desarrollado	SUNC-UE-2	SUELO URBANO	Urbanizado
	UE-2.b	No desarrollado		SUELO URBANO	Urbanizado

NOTA: La transposición realizada no entra en detalle de determinadas situaciones básicas de ámbitos que se han desarrollado y edificado en el término municipal, que serán objeto de estudio pormenorizado en las siguientes fases de desarrollo del Plan.

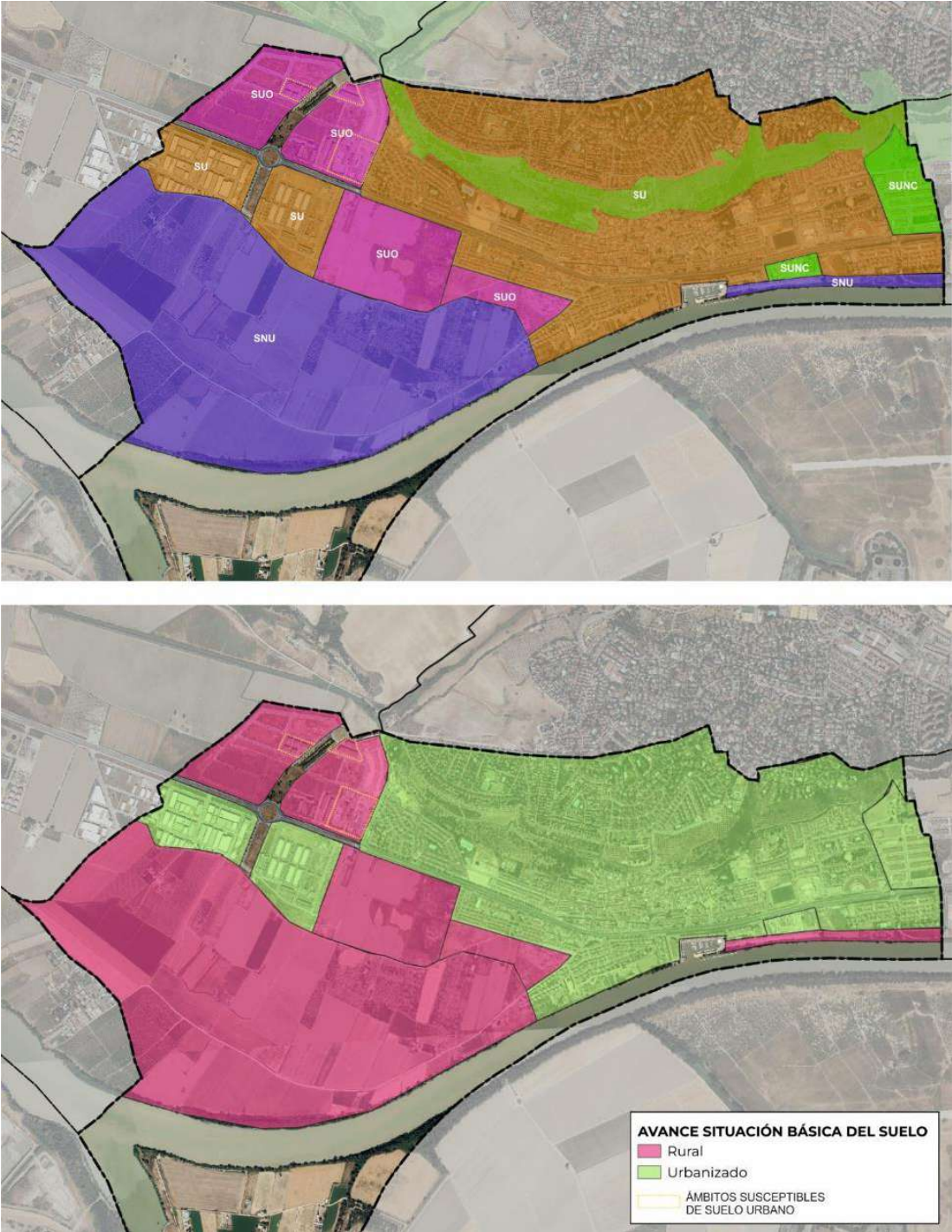
(*1) Los ámbitos SUO-1 y SUO-2 han sido desarrollados parcialmente y cuentan con zonas o áreas que posibilitan tener las condiciones del suelo urbano acorde a la normativa urbanística vigente. En este análisis informativo mantendremos su clasificación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	119/325



Gráficamente se identificaría tal y como se representa en el siguiente esquema.



Esquema comparativo de Clasificación de suelo + Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	120/325

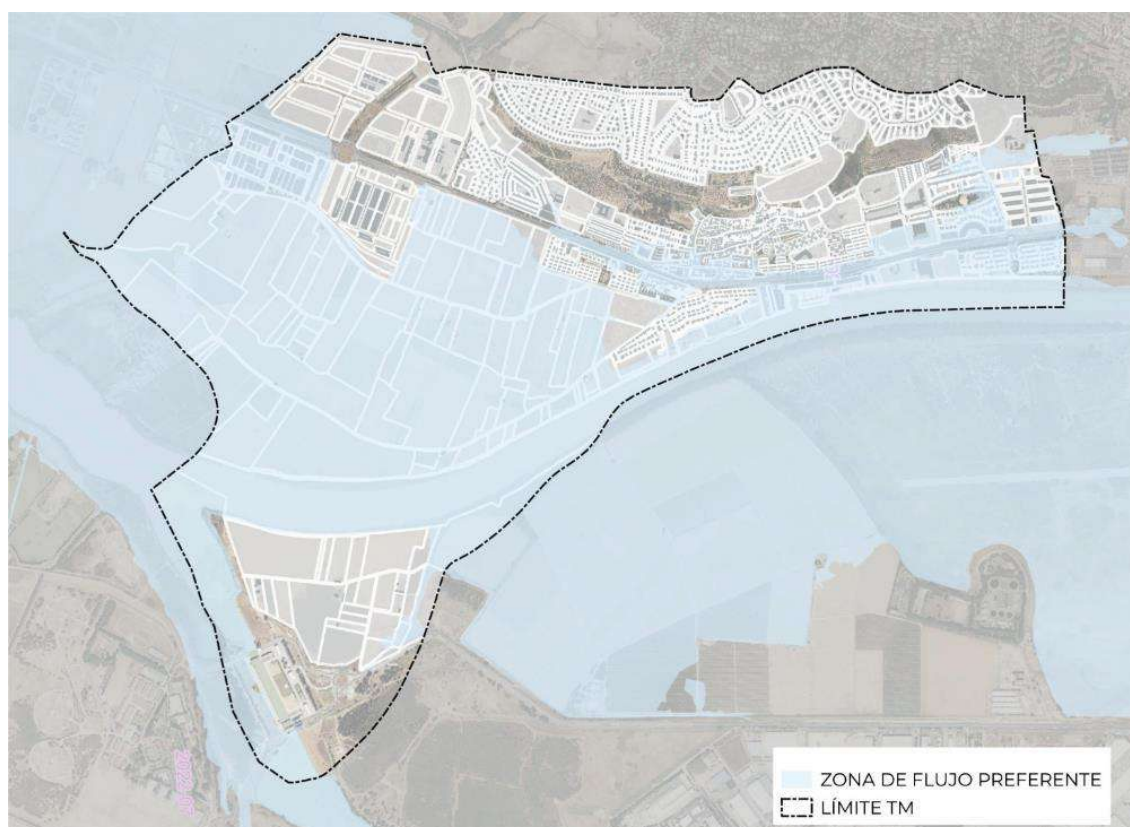


ZONAS

Por otro lado, en el RDPH se establecen distintas zonas definidas atendiendo a la Inundabilidad y su peligrosidad y que en el caso de Gelves se han evaluado dentro del estudio realizado las Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) obtenidas a partir de la evaluación preliminar del riesgo de inundación realizada por las autoridades competentes en materia de aguas, costas y protección civil. Este estudio técnico determina la cartografía de zonas inundables y de flujo preferente establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento.

Zona de Flujo Preferente (ZFP): Es la zona con mayor riesgo de inundación y está sujeta a restricciones estrictas.

En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quater.



En concreto para el término municipal de Gelves, dentro del ámbito competencial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, ha quedado delimitada la Zona de Flujo Preferente con fecha 1 de febrero de 2016 en base al estudio: Elaboración de cartografía de dominio público hidráulico y mapas de peligrosidad y riesgo de la directiva 2007/60 en el marco del Servicio Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Ceuta y Melilla (Expediente CU(CO)-4615).



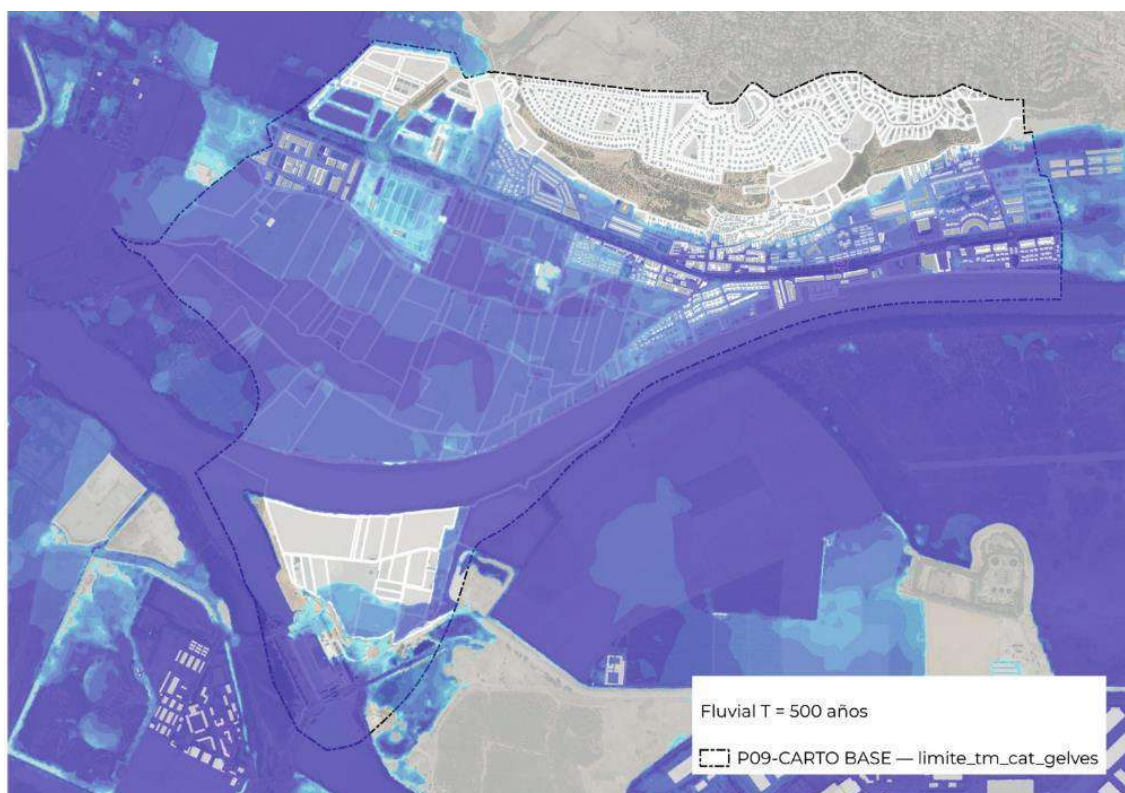
Código Seguro de Verificación	IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	121/325



Zona Inundable (ZI):

Son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.



Mapas de Peligrosidad

Los mapas de peligrosidad por inundación fluvial son herramientas esenciales para identificar áreas susceptibles a inundaciones y planificar medidas preventivas, permitiendo visualizar las áreas con diferentes niveles de riesgo de inundación, facilitando la planificación y adopción de medidas preventivas en el municipio.

Estos mapas se elaboran para tres escenarios de probabilidad de inundación:

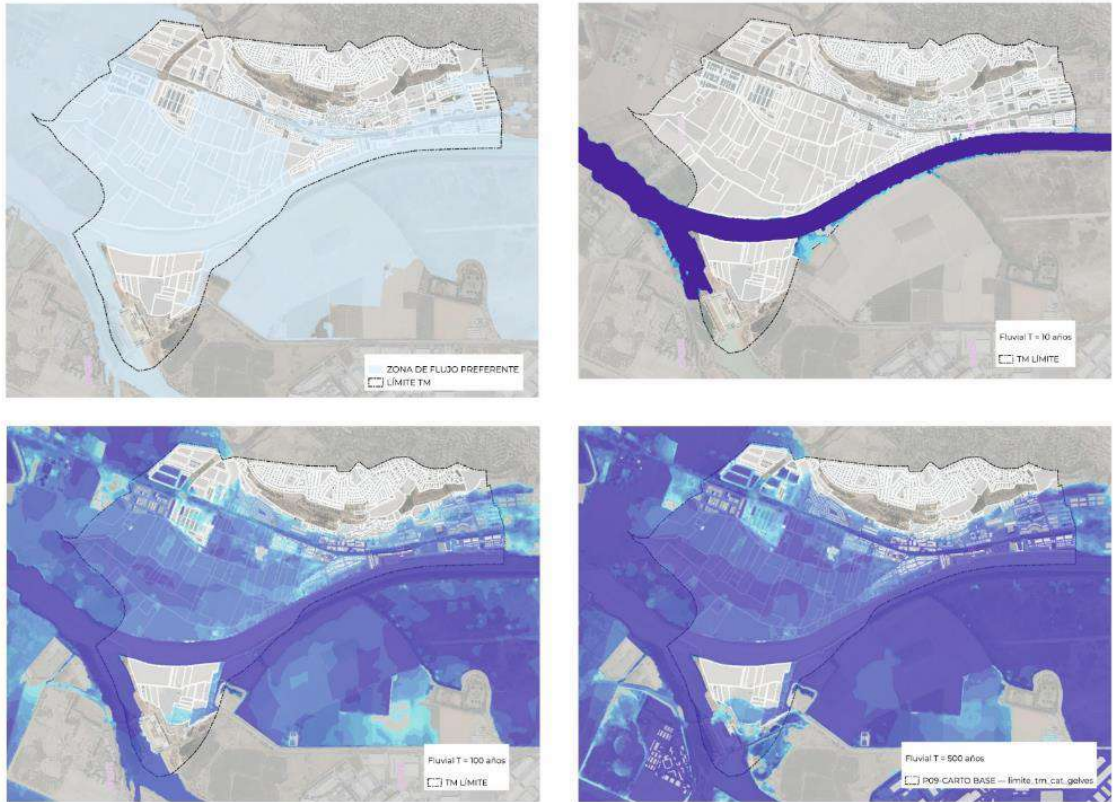
- **Alta probabilidad:** periodo de retorno de 10 años.
- **Media probabilidad:** periodo de retorno de 100 años.
- **Baja probabilidad o eventos extremos:** periodo de retorno de 500 años

El concepto de periodo de retorno es un concepto estadístico utilizado en hidrología y meteorología para describir la probabilidad de que un evento extremo, como sería el caso de inundaciones, ocurra en un periodo determinado. Se refiere al intervalo de tiempo promedio entre eventos de una magnitud igual o mayor a un valor específico. En el caso concreto de los mapas de peligrosidad T10, T100 y T500, lo que se representa es la probabilidad de ocurrir una vez cada 10, 100 y 500 años respectivamente, siendo un 10%, respecto a la T10 que ocurra en cualquier año, en la T100 la probabilidad se reduce a 1% mientras que en la siguiente escala, T500 la probabilidad es de 0,2% en cualquier año.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	122/325





Cartografía ZI- Mapa de Peligrosidad y Flujo preferente. Elaboración propia.

USOS Y ACTIVIDADES EN ZONAS INUNDABLES

Si superponemos el gráfico de Avance de Situación básica del suelo con las capas de flujo preferente y zonas de Inundabilidad T500 nos proporcionará la información base para tener una orientación de los posibles usos y actividades que se pueden a priori desarrollar en estas zonas.

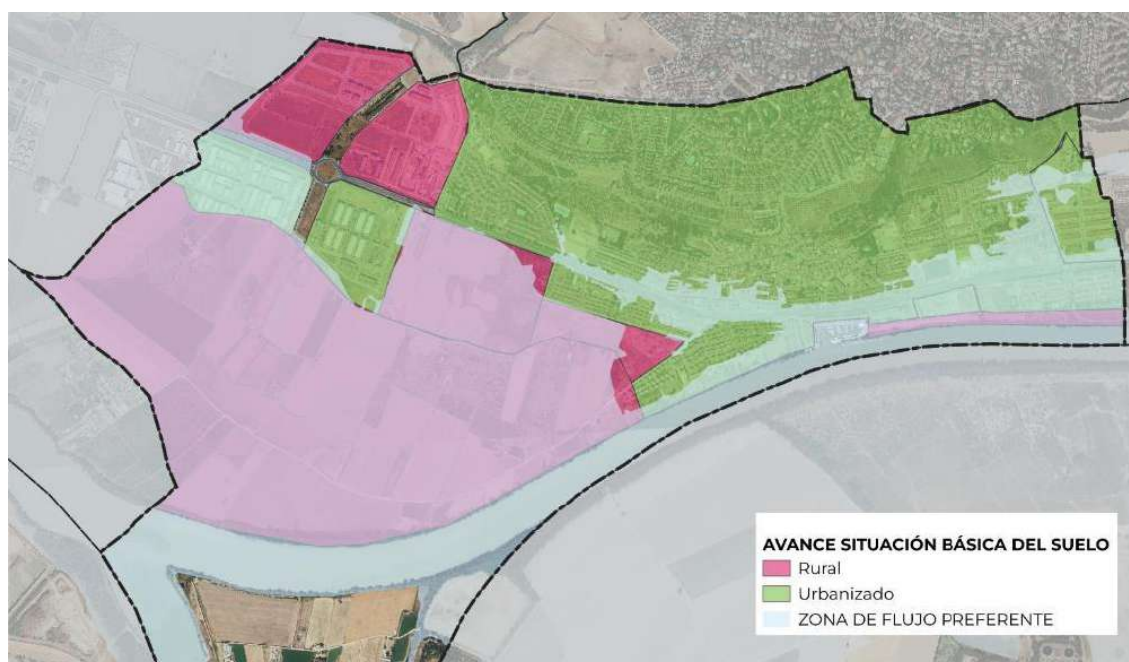
Zona de Flujo Preferente (ZFP): Esta área incluye las secciones donde el agua se desplaza con mayor intensidad durante una avenida, y el riesgo de daños es significativo. Las restricciones en esta zona son más estrictas:

- **No se permiten construcciones vulnerables**, como centros escolares, hospitales, residencias para mayores, instalaciones de protección civil, o cualquier edificio que pueda aglomerar personas.
- Las **infraestructuras lineales**, como carreteras, sólo pueden construirse **si no existe una alternativa viable** y si se diseñan para minimizar el riesgo de obstrucción del flujo.
- Para **suelos rústicos, cualquier construcción o actividad debe cumplir con estrictas medidas** de seguridad, y las infraestructuras subterráneas (saneamiento, abastecimiento, etc.) sólo se permiten en situaciones excepcionales y bajo condiciones específicas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	123/325





Esquema de la afección del Flujo preferente sobre el Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia

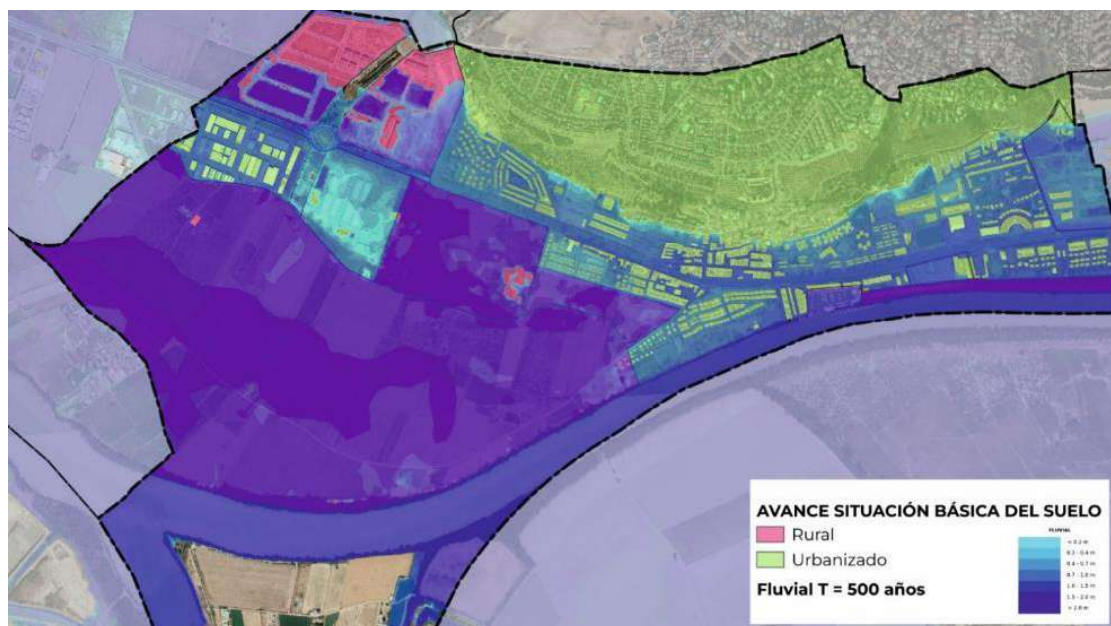
Zona Inundable (ZI): Con un menor riesgo en comparación con la ZFP, pero aún con alta susceptibilidad a inundarse:

- En suelos urbanizados, se permiten **algunas construcciones residenciales**, siempre y cuando se tomen **medidas de seguridad**, como elevar las edificaciones por encima de la cota de una avenida de periodo de retorno de 500 años.
- No se permite la construcción de garajes subterráneos o sótanos** sin medidas de seguridad específicas, y los espacios habitacionales deben ubicarse a una altura segura.
- Para **actividades industriales**, como almacenamiento de **materiales peligrosos** (gasolineras, instalaciones eléctricas, etc.), se requiere que se respeten **estrictas normas de seguridad** para minimizar el impacto ambiental en caso de inundación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	124/325





Esquema de la zona inundable T500 sobre el Avance de situación básica del suelo. Elaboración propia

Adaptaciones y Construcciones Permitidas

- **Edificaciones Residenciales:** En la ZI, las viviendas pueden construirse con requisitos de seguridad, como una elevación suficiente para evitar inundaciones de baja probabilidad (retorno de 500 años). Esto busca proteger la integridad física de las personas y reducir daños materiales en eventos extremos.
- **Instalaciones Específicas:** En ZFP y ZI, solo se permiten algunas instalaciones críticas si no hay alternativas, como infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua. Estas instalaciones deben diseñarse para resistir el impacto de una avenida, minimizando el riesgo de fallo o contaminación.
- **Actividades Comerciales e Industriales:** Las grandes superficies o almacenes en ZFP generalmente están prohibidos. En la ZI, se permite con ciertas condiciones, especialmente cuando la actividad implica productos peligrosos o grandes aglomeraciones.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	125/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. LOS POTENCIALES IMPACTOS

Usos	Zona flujo preferente (ZFP)	Zona inundable (ZI) - Suelo rural (art. 14 bis 1)	Zona inundable (ZI) - Suelo urbanizado (art. 14 bis 2)
Centros escolares o sanitarios, residencias de mayores o personas con discapacidad, centros deportivos, centros penitenciarios, parques de bomberos, instalaciones Protección Civil	Régimen especial municipios alta Inundabilidad (art. 9 quater). Solo si no existe una ubicación alternativa y diseñados con condiciones de seguridad	Se evitará, excepto si no existe ubicación alternativa y diseñados con condiciones de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población	No	No	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Edificaciones, obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante -	Nuevas edificaciones para usos residenciales	Sí, fuera de la zona de policía. Con condiciones de seguridad y la parte destinada a vivienda edificada a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad del art. 14 bis 1 (suelo rural)
	Resto	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad
Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión	No	No	Sí, con condiciones de seguridad
Acampadas, zonas de alojamiento y edificios vinculados con los campings	Sí, con condiciones de seguridad y fuera de la zona de policía	Sí, con condiciones de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Depuradoras aguas residuales urbanas	Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación	No	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condiciones de seguridad
Invernaderos, cerramientos y vallados no permeables, acopios de materiales,	No	Sí	Sí



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	126/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

almacenamiento de residuos y otros según arts. 9 bis y ss. RDPH			
Rellenos que modifiquen la capacidad de desagüe salvo los asociados a actuaciones contempladas en el art. 126 ter del RDPH	Sí	Sí	Sí
Granjas y criaderos de animales incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas	Sí, con condiciones de seguridad y fuera de la zona de policía	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad
Infraestructuras lineales paralelas al cauce	Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo	Sí	Sí
Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas; obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras ya existentes	Sí	Sí	Sí
Edificaciones de uso agrícola con un máximo de 40 m² y obras asociadas al aprovechamiento del agua según arts. 9 y ss. RDPH	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad	Sí, con condiciones de seguridad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	127/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

La Inundabilidad en la normativa urbanística y territorial

PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL

La normativa urbanística del Plan general en concreto para cada categoría de suelo establece una serie de observaciones con el fin de tratar la Inundabilidad.

Observaciones:				
	Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General, así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.	El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.	El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.	En los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre deberá respetarse la línea de separación de la edificación grafiada en los planos de ordenación, las restricciones de uso, los accesos rodados cada 500 metros y peatonales cada 200 metros, y cuantas disposiciones regule la Ley 22/1988 de Costas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Delegación Provincial de Costas y Consejería de Medio Ambiente según lo dispuesto en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
Sector 3 (SU-T3)	x	x		
Sector 6 (SU-T6):	x			x
Sector 1 (SU-S1):	x	x	x	
Sector 2 (SU-S2):	x	x	x	
Sector 4 (SU-S4):	x	x	x	



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	128/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

Sector 5 (SU-S5):	x	x	x	
UE1 Hacienda Simón Verde	x	x	x	
UE2	x	x	x	

Por otro lado, el Planeamiento General establece en las **NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS**

Artículo 12.1 Protección del Dominio Público Hidráulico

a) Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).

b) Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos. (*)
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

c) De acuerdo con el Art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por R.D. 1664/98 de 24 de Julio y a fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezca las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal, las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (Art. 14 Reglamento).

d) Obtener autorización / concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso las obras dentro del Dominio Público Hidráulico

Artículo 12.25 Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inundación. Así mismo es preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente en razón de sus competencias sobre usos en zonas de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	129/325



PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) desempeña un papel crucial en la gestión de los riesgos de inundación en Gelves y otros municipios de la cuenca baja del Guadalquivir. La particular conformación geomorfológica de la región, donde el río Guadalquivir alcanza su punto de mayor concentración de caudales, crea un entorno de elevada vulnerabilidad a las crecidas. Este riesgo se agrava debido al régimen torrencial de las precipitaciones y la progresiva impermeabilización del suelo por el desarrollo urbanístico, que limita la absorción natural del agua y aumenta el escurrimiento superficial hacia el cauce fluvial.

El POTAUS no solo identifica las zonas de riesgo, sino que establece directrices de protección y de planificación territorial diseñadas para reducir la exposición de la población y las actividades económicas en áreas con alta susceptibilidad de inundación. A través de su normativa, el plan propone una serie de medidas que incluyen la delimitación de "Zonas Cautelares" y "Zonas de Protección Territorial", donde se restringen los usos del suelo para minimizar los efectos de eventos de inundación. Estas áreas se clasifican como suelos no urbanizables de especial protección, lo que impide el desarrollo urbanístico que pueda poner en peligro tanto a las personas como a los bienes materiales.

En concreto, el POTAUS sugiere la siguiente segmentación en función de los periodos de retorno de inundación:

1. **Zona A (alto riesgo):** Áreas con riesgo de inundación con un periodo de retorno de 50 años o una lámina de agua superior a 0,5 metros. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación permanente o temporal, salvo aquellas de carácter temporal y de interés público excepcional.
2. **Zona B (riesgo moderado):** Áreas con periodos de retorno entre 50 y 100 años, donde se prohíbe la instalación de industrias pesadas o contaminantes, así como de servicios públicos esenciales que puedan conllevar un alto riesgo en caso de inundación.
3. **Zona C (riesgo bajo):** Áreas con periodos de retorno de 100 a 500 años. Aquí, aunque el riesgo es menor, se limita la instalación de industrias contaminantes o cualquier actividad que pueda implicar accidentes graves durante eventos de avenida.

Además de la zonificación, el POTAUS establece una serie de acciones preventivas que los instrumentos de planeamiento general deben adoptar para cumplir con los objetivos de mitigación de riesgos:

- **Estudios hidráulicos detallados:** El plan exige la elaboración de estudios específicos de ordenación de cuencas, en colaboración con el organismo competente en gestión de aguas. Estos estudios permitirán definir con mayor precisión los límites de las zonas inundables y ajustar las directrices de ocupación del suelo en las áreas afectadas.
- **Limitación de usos y alteraciones topográficas:** En las zonas de alto riesgo, cualquier tipo de construcción, alteración del terreno o extracción de áridos requiere una licencia específica. Estas restricciones buscan evitar que cambios en el relieve o la topografía incrementen el riesgo de inundación al obstaculizar el flujo natural de agua.
- **Preservación de áreas naturales:** En su visión de sostenibilidad, el POTAUS aboga por la conservación de suelos que favorecen la absorción de aguas, tales como áreas forestales y agrícolas, y prohíbe el uso de suelos con pendientes superiores al 10 % para actividades que conlleven aterrazamientos o edificaciones.

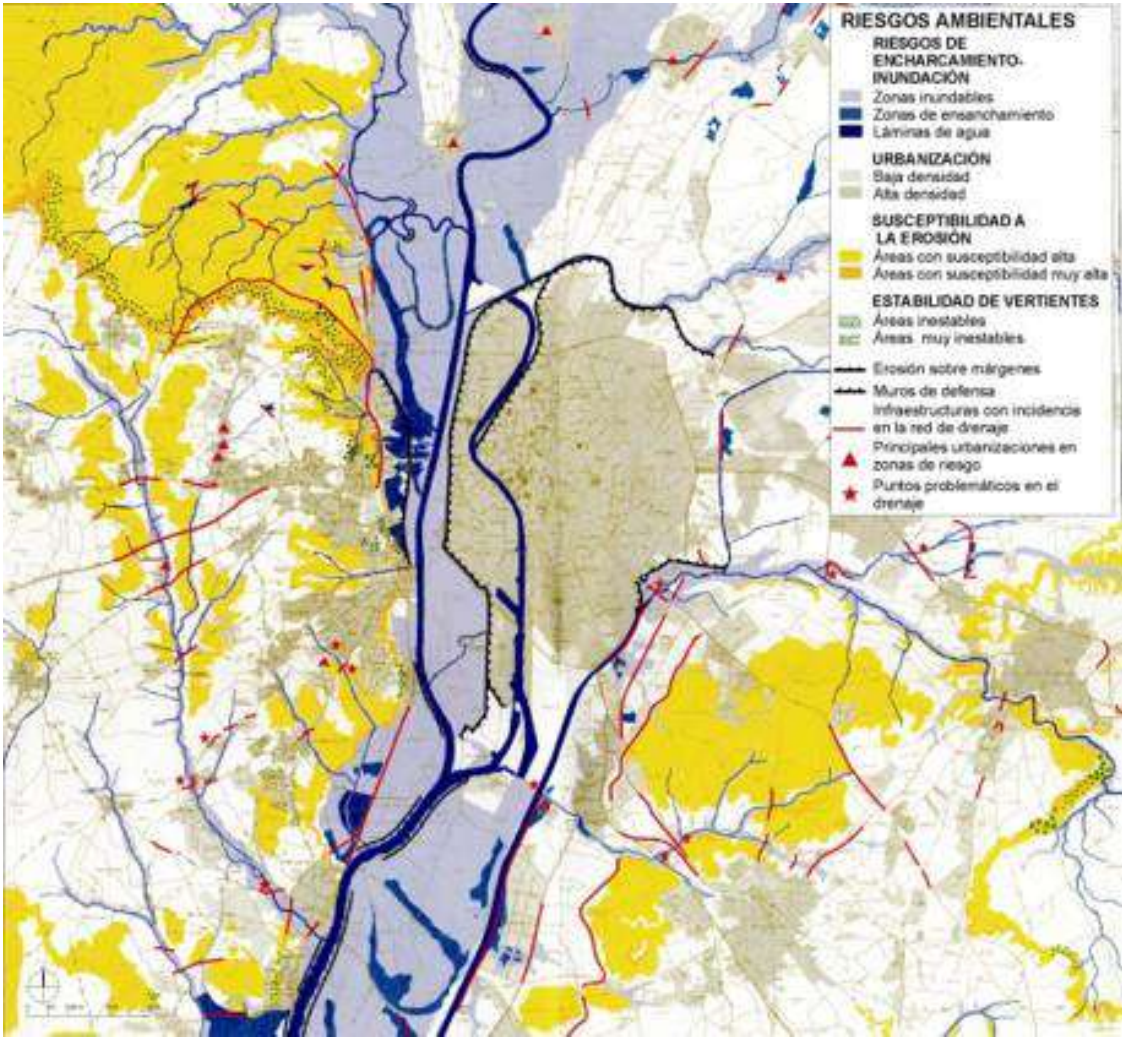
Finalmente, el POTAUS busca establecer una armonización entre el crecimiento urbano y la preservación de la seguridad territorial. De acuerdo con el artículo 77 del plan, el crecimiento urbano debe realizarse de manera contigua a los núcleos urbanos existentes y de manera justificada, limitando la expansión en zonas vulnerables. Además, recomienda incorporar estas zonas de riesgo en los planes de protección civil, permitiendo así una respuesta coordinada ante emergencias.

Este enfoque integrado del POTAUS no solo protege a Gelves de los riesgos inherentes de inundación, sino que establece un marco para un desarrollo urbano resiliente que considera las características hídricas y geomorfológicas de la región, promoviendo un uso del suelo seguro y sostenible que prioriza la protección de la población y del entorno.



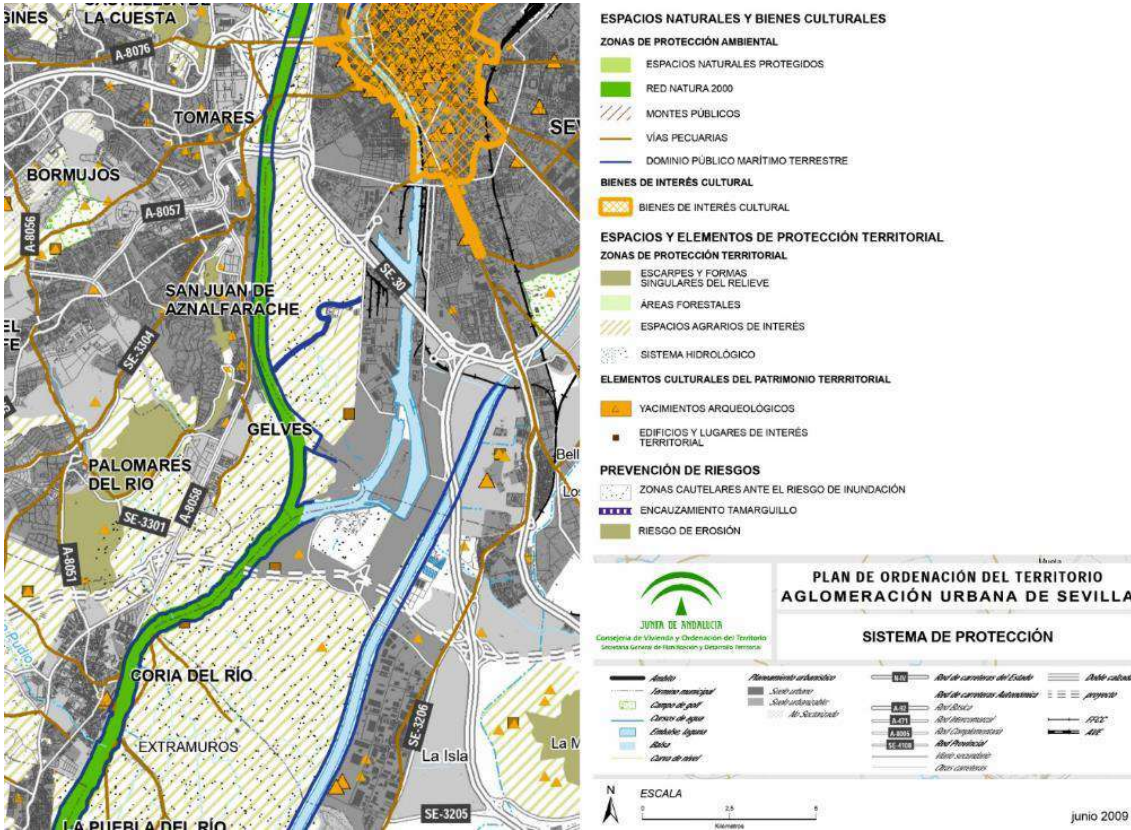
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	130/325





Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	131/325





ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Artículo 65 Zonas de Protección Territorial (N)

Se integran en esta categoría entre otras El Sistema Hidrológico, que tienen como objetivos del Plan la Prevención de riesgos de inundación.

Artículo 70 Zonas Inundables. (D)

1.Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación ,definidas en el Plano del Sistema de Protección, así como las zonas de flujos preferentes, tal y como se establece en la normativa sectorial, y las clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección.

2.La administración sectorial competente dará prioridad a la elaboración del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la aglomeración urbana de Sevilla.

3.Los instrumentos de planeamiento general deberán someter a licencia urbanística tanto las construcciones como las alteraciones de la topografía, extracciones de áridos o cualquier otro uso que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas. En estas zonas sólo estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, naturalísticos, acuícolas y pesqueros.

4.A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de Zonas Inundables que se efectúe por la Administración competente deberá diferenciar tres zonas:

a)La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	132/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

b)La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

c)La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

5.Los instrumentos de planeamiento urbanístico general regularán los usos en cada una de las zonas señaladas en el párrafo anterior atendiendo a los siguientes criterios:

Zona a): Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.

Zona b): Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Zona c): Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgos inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

6.En caso de que las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.

7.Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	133/325



A.4.4.2. MONTE PÚBLICO.

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



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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	134/325



A.4.4.3. VÍAS PECUARIAS.

Gelves tiene Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial del 22 de abril de 1961 (B.O.E 02-05-1961).

En la zona este del municipio aparecen las siguientes vías pecuarias:



Esquema de vías pecuarias en el Término de Gelves. Fuente. DERA - Elaboración propia

	Categoría	Situación jurídica	Código	Anchura legal	Longitud
Cordel de San Juan de Aznalfarache (*)		Sin deslindar	41044002_00	37,61 m	1.700 m
Colada del Camino de San Francisco		Deslindada parcialmente	41044003_00	7 m	2.100 m

(*) Coincide actualmente con la carretera A-8058. Vía pecuaria sin deslindar.

Además, en el núcleo urbano en el entorno de la calle Matías Vela, se encuentra:

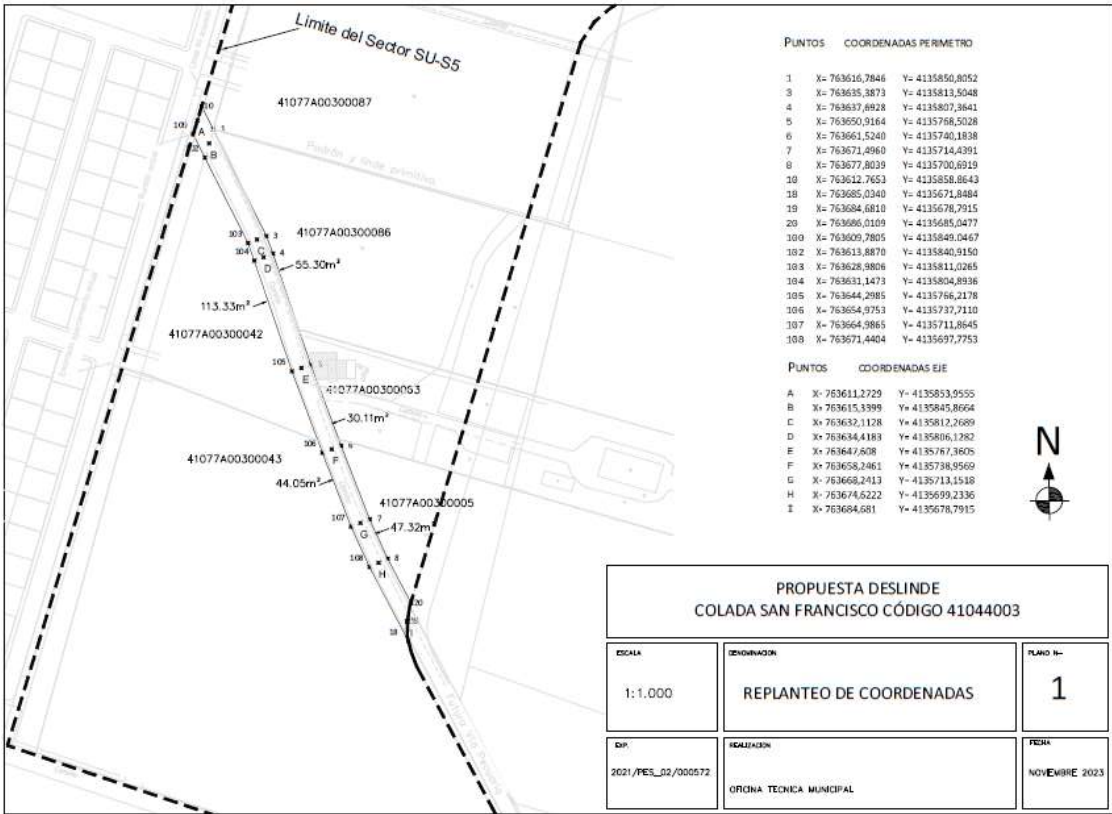
	Situación jurídica	Código	Superficie legal
Descansadero o Ensanche del Pilar	Sin deslindar	41044004_00	3.500 m²

Colada del Camino de San Francisco cuenta en la actualidad con un tramo de cuyo deslinde fue aprobado por parte del Ayuntamiento el 4 de abril de 2024 en un tramo de 190,21 m y 7 m de anchura colindante con el sector nº 5 del PGOU de Gelves.



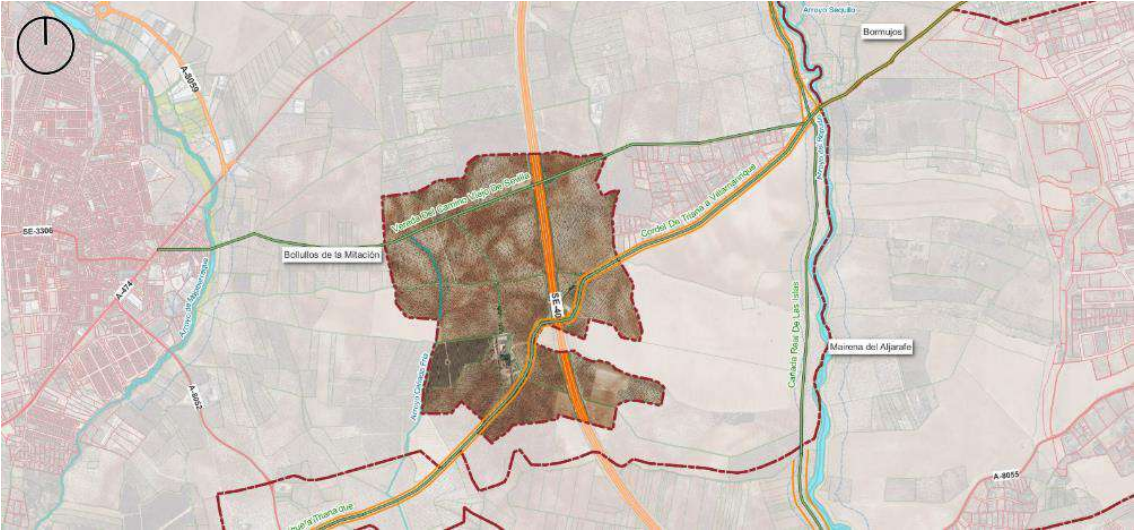
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS



Tramo deslindado de la Colada de San Francisco.

En la zona de Hacienda de Torrequemada es atravesada por las siguientes vías pecuarias:



Esquema de vías pecuarias en el Término de Gelves- Ámbito Torrequemada. Fuente. REDIAM- Elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	136/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

	Categoría	Situación jurídica	Código	Anchura legal	Longitud
Vereda del Camino Viejo de Sevilla (*1)	Vereda	Sin deslindar	41016003_00	20,89 m	1.500 m
Cordel de Triana a Villamanrique (Camino viejo del Rocío). (*2)	Cordel	Deslindada	41044001_00	37,61 m	1.300 m

(*1) Esta vía pecuaria no consta en el Proyecto de Clasificación de Gelves, perteneciendo al Proyecto de Clasificación del municipio de Bollullos de la Mitación (O.M. 20/10/1962-B.O.E. 03/11/1962), en el cual detalla que recorre 1.500 m en la finca Torrequemada perteneciente al tt.mm. de Gelves.

(*2) Esta vía esta deslindada en todo el tramo que atraviesa Gelves (Exp. Nº VP005231999). Esta vía Pecuaria es considerada, además en los sucesivos Planes Romero, ya que forma parte del camino del Rocío a numerosas hermandades.

La ausencia total de ganado motiva que los usos de estos elementos patrimoniales en el municipio se tengan que dirigir a los fines recogidos en el art. 2.2 del Reglamento de Vías Pecuarias- Decreto núm. 155/1998 de Consejería de Presidencia, de 21 julio. Aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias

2. Son fines que han de presidir la actuación de la Consejería de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias, además de los establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, fomentar, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

Entre los usos compatibles figuran los del artículo 55.2:

Serán también **compatibles las plantaciones forestales** lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

Y los usos complementarios los definidos en el artículo 58.1:

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, **fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre**, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Consecuentemente, con este análisis se pueden concluir que se deberían tomar las siguientes acciones en relación con las vías pecuarias y corredor verde metropolitano:

- Instar al deslinde de la Vereda del Camino Viejo de Sevilla en el tramo que se encuentra dentro del término municipal de Gelves.
- Instar al deslinde del Camino Colada de San Francisco en el tramo no deslindado y a la inscripción o inmatriculación de la finca y deslinde aprobado por parte de la Delegación de Vías Pecuarias del tramo de 218 m y 7 m de anchura deslindado por el Ayuntamiento. Instar a implantar los usos compatibles (plantaciones) y complementarios (esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre)
- Promover la desafección e incorporación al patrimonio municipal, que de hecho ya están incorporadas, de las vías pecuarias Cordel de San Juan de Aznalfarache y el Descansadero o Ensanche del Pilar.

OTROS DOMINIOS PÚBLICOS RELEVANTES

1. La desafección de las vías pecuarias que han quedado integradas en el ámbito urbano.
2. El deslinde y promoción de usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias Colada de San Francisco en la Vega y Camino Viejo de Sevilla en Hacienda Torrequemada.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	137/325



A.4.4.4. OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

A.4.4.4.1 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO.

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental estableció la siguiente definición de mapa estratégico de ruido:

Mapa diseñado para poder evaluar globalmente la exposición al ruido en una zona determinada, debido a la existencia de distintas fuentes de ruido, o para poder realizar predicciones globales para dicha zona.

De acuerdo con esta definición, un mapa estratégico de ruido es, por lo tanto, un instrumento diseñado para evaluar la exposición al ruido, es decir, es diferente a lo que se ha venido denominando mapa de ruido o mapa de niveles sonoros.

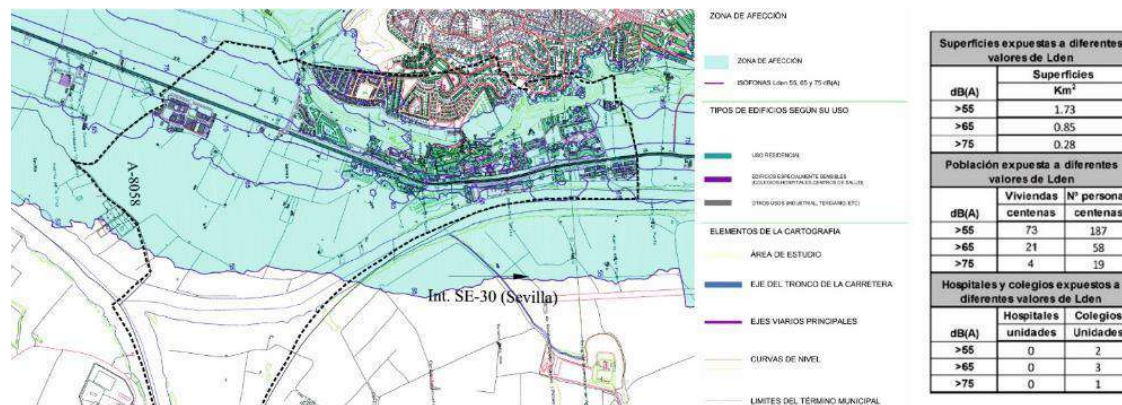
Por lo tanto, los mapas estratégicos de ruido contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido.En cumplimiento de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003 del Ruido, y de acuerdo con los plazos establecidos en la misma, las administraciones competentes deberán elaborar mapas de ruido correspondientes a:

- Aglomeraciones urbanas de más de 250.000 habitantes
- Grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los seis millones de vehículos al año
- Grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 60.000 trenes al año
- Grandes aeropuertos

La **carretera A-8058 Sevilla-Puebla del Río** es un **gran eje viario** donde el tráfico supera los seis millones de vehículos al año lo que se deberá tener en cuenta los niveles de contaminación acústica para la totalidad del territorio.

En los mapas estratégicos de infraestructuras (carreteras, ferrocarriles y aeropuertos), se incluye además un mapa específico denominado Mapa de Zona de Afección, que contiene datos sobre superficies, viviendas y población afectada por distintos niveles de Lden.

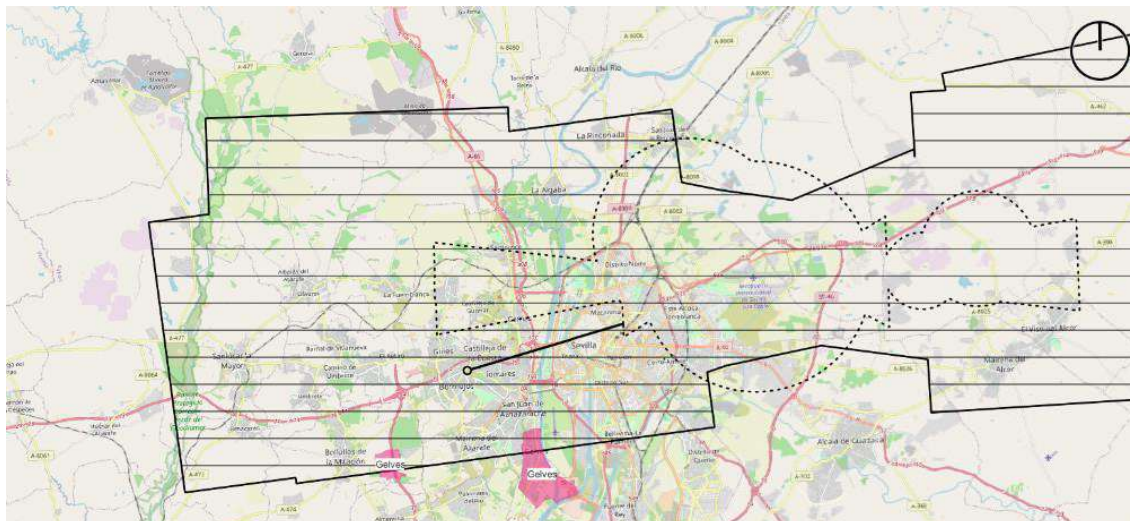
La Zona de Afección de la carretera A-8058 así como la población afectada se muestra en la figura siguiente.



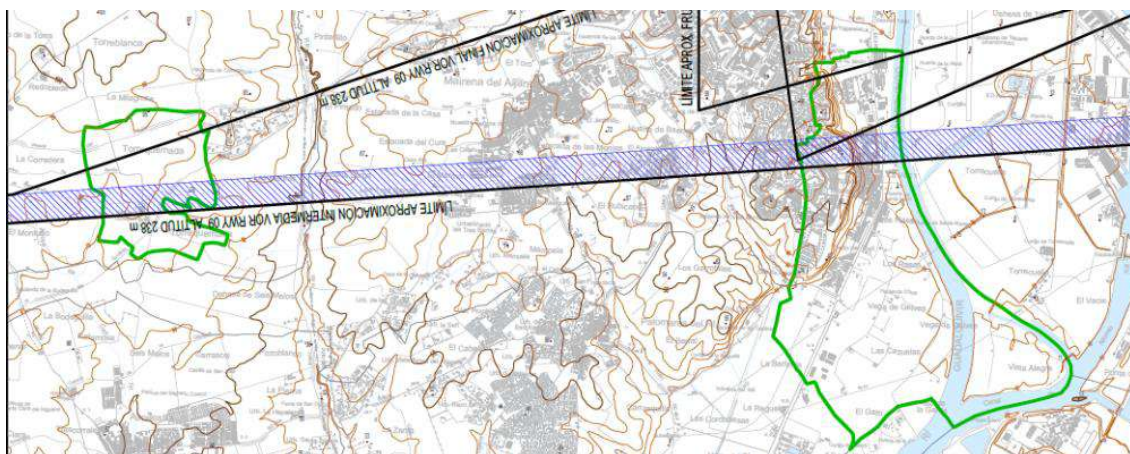
Como se deduce de la figura prácticamente todo el casco urbano situado en la vega está expuesto a niveles de ruido superiores a 55 dB(A). De la tabla, aunque se refiere a todo el tramo estudiado, también se deduce una elevada población afectada que supera, en el año 2012, los 20000 habitantes, y unos 2000 habitantes con valores superiores a 75 db(A).



La zona norte del término municipal se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla establecidas mediante Real Decreto 764/2017, de 21 de julio (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre), el nuevo planeamiento urbanístico que se tramite deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres. En concreto se sitúa en el ámbito de la servidumbre de operaciones de aeronaves como se observa en la imagen siguiente.



Servidumbre aeronáutica Aeropuerto de Sevilla



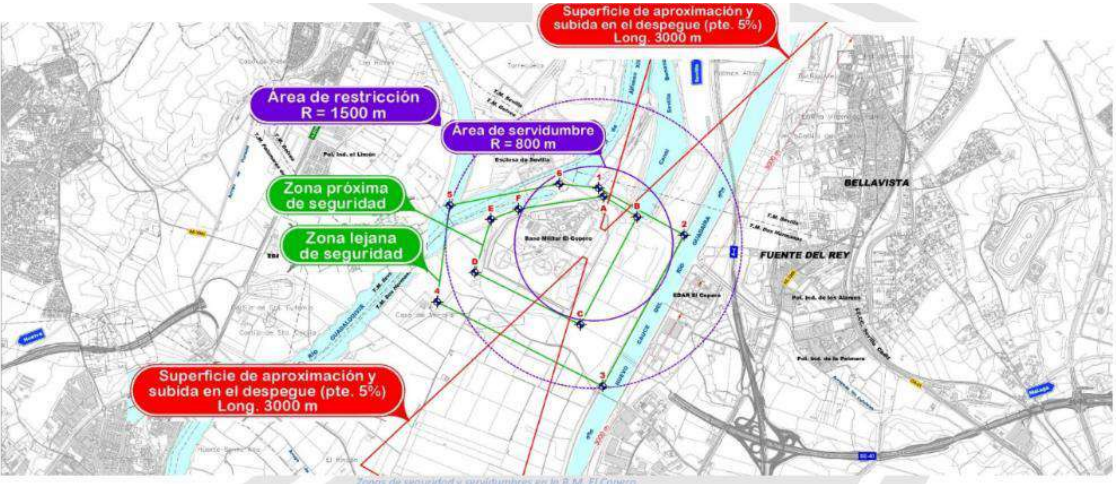
Detalle. Servidumbre aeronáuticas Aeropuerto de Sevilla

Por otro lado, existen servidumbres aeronáuticas sobre la Isla de Betón por su cercanía a la base militar de helicópteros del Copero. Dichas servidumbres se muestran a continuación.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	139/325





Servidumbre aeronáuticas Base Militar Copero



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	140/325



A.4.4.5. CONCLUSIONES SOBRE LAS AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO Y LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD EN GELVES

El análisis de las afecciones al dominio público en Gelves pone de manifiesto la complejidad de la gestión territorial en un entorno caracterizado por la interacción entre distintos organismos competentes y la presencia de condicionantes hídricos significativos. A partir del estudio de las competencias en materia de aguas, los deslindes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y del Dominio Público Hidráulico (DPH), así como la incidencia de la inundabilidad en la planificación urbanística, se extraen las siguientes conclusiones:

1. Competencia y Regulación del Dominio Público Hídrico

Gelves se encuentra bajo la jurisdicción de múltiples organismos, cada uno con competencias específicas sobre distintos aspectos del dominio público del río Guadalquivir y sus afluentes. El Puerto de Sevilla y el Puerto de Gelves regulan la actividad portuaria en sus respectivas áreas, mientras que la Demarcación de Costas de Andalucía Occidental establece los límites del DPMT. Por su parte, la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir supervisa la cuenca del río y sus afluentes. Esta multiplicidad de competencias obliga a una coordinación constante entre administraciones para garantizar una gestión eficiente y sostenible del territorio.

2. Delimitación y Rectificación del Dominio Público Marítimo-Terrestre

La delimitación del DPMT en Gelves ha sido establecida mediante diferentes órdenes ministeriales, con tramos específicos en ambas márgenes del río y en la Isla del Verde. La reciente incoación del expediente de rectificación del deslinde en el tramo comprendido entre los hitos M-1 y M-12 indica la necesidad de actualizar los límites administrativos para reflejar con mayor precisión la realidad geográfica y ambiental del municipio. Este proceso es clave para determinar con exactitud las servidumbres de protección y la ribera del mar, con implicaciones directas en la planificación urbana y el uso del suelo.

3. Inundabilidad y Gestión del Riesgo

Uno de los principales condicionantes del desarrollo urbano de Gelves es la alta incidencia del riesgo de inundación. Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), más del 54% del término municipal se encuentra en zona de flujo preferente, lo que implica restricciones significativas en el planeamiento urbanístico. Además, el municipio ha sido identificado como un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), lo que refuerza la necesidad de adoptar medidas preventivas y de mitigación.

4. Régimen Especial de Inundabilidad

Dado que la normativa vigente restringe el desarrollo urbanístico en zonas de alto riesgo de inundación, el Ayuntamiento de Gelves ha tramitado su inclusión en el régimen especial de inundabilidad conforme al artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Esta solicitud ha sido aprobada tras la emisión de informes favorables por parte de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, lo que permitirá al municipio flexibilizar ciertas limitaciones urbanísticas, siempre que se implementen medidas adecuadas de protección y seguridad.

5. Impacto en los Usos del Suelo y la Planificación Urbanística

La normativa urbanística del municipio debe adaptarse a las restricciones impuestas por la inundabilidad y la protección del dominio público hídrico. La compatibilidad de los usos del suelo con estas restricciones es un factor clave para la viabilidad de futuras actuaciones urbanísticas. Se establecen diferentes niveles de limitaciones en función de la zona afectada, distinguiendo entre zonas de flujo preferente, zonas inundables y áreas con menor riesgo. La normativa sectorial establece restricciones para la implantación de infraestructuras críticas, grandes superficies comerciales y actividades industriales que puedan representar un riesgo en caso de avenidas.

6. Ordenación Territorial y Directrices del POTAUS

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) establece directrices para minimizar los riesgos derivados de la inundabilidad, delimitando zonas de especial protección y estableciendo restricciones a los usos del suelo en función de los periodos de retorno de las inundaciones. Estas directrices buscan equilibrar el desarrollo urbano con la preservación del medio natural, promoviendo un crecimiento sostenible que minimice la vulnerabilidad ante eventos extremos.

7. Necesidad de Medidas de Adaptación y Protección



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	141/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.4. . LOS POTENCIALES IMPACTOS

Dada la realidad geográfica de Gelves, cualquier estrategia de desarrollo debe incluir medidas de mitigación del riesgo de inundación, tales como infraestructuras de drenaje, medidas de elevación en edificaciones y estrategias de ordenación del territorio que prioricen la seguridad de la población. La adaptación a estos condicionantes no solo es una exigencia normativa, sino también una necesidad para garantizar la resiliencia del municipio ante futuros eventos climáticos extremos.

Por tanto, la gestión del dominio público en Gelves está fuertemente condicionada por la presencia del río Guadalquivir y su elevado riesgo de inundación. La reciente inclusión del municipio en el régimen especial de inundabilidad permitirá flexibilizar algunas restricciones, pero sigue siendo imprescindible una planificación urbanística que integre criterios de sostenibilidad y seguridad hídrica para ello se deberá incluir en el planeamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado y sus zonas de servidumbre, así como su rectificación, con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva así como en el planeamiento de la zona de flujo preferente como área con riesgo cierto de inundación con las limitaciones y condicionantes que ello conlleva.

La coordinación entre administraciones y la implementación de medidas adecuadas serán clave para compatibilizar el desarrollo del municipio con la preservación del medio natural y la protección frente a riesgos naturales.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	142/325





Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	143/325



A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

A.5.1. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DEL PLAN GENERAL Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.

Se hace imprescindible avanzar en el campo del análisis de riesgos e impactos e identificación de vulnerabilidades al cambio climático en todas las escalas, desde la continental y la nacional hasta la regional y la local. Es mucho lo que se está avanzando en este campo, especialmente en algunas comunidades costeras como Andalucía, donde se están haciendo grandes esfuerzos en este sentido. Sin embargo, a medida que se desciende en la escala, a nivel municipal o inframunicipal, es más difícil encontrar estudios y cartografías predeterminadas.

En el año 2012 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicó el Estudio Básico de Adaptación al Cambio Climático para el Sector Ordenación del Territorio y Urbanismo, este documento contiene una Evaluación de la vulnerabilidad asociada a la precipitación, a la temperatura y a los eventos climáticos extremos.

La vulnerabilidad del territorio la evalúa a partir de la magnitud de los cambios en las variables de temperatura y precipitación, mediante la construcción de índices climáticos y su representación cartográfica, según los datos del clima modelizados por la FIC (Fundación para la Investigación del Clima) y la AEMET (Agencia Estatal de Meteorología), correspondientes al periodo 1961-90 y al año 2050 (escenarios de emisiones A2 y B2). Se trata de una evaluación cualitativa y de carácter predictivo que proporciona la información necesaria para el posterior estudio de riesgos de origen climático y su tendencia en función del cambio del clima.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	144/325



A.5.1.1.1 VULNERABILIDAD ASOCIADA A LA PRECIPITACIÓN.

AGRESIVIDAD CLIMÁTICA O IMF

El IMF es un indicador de la capacidad erosiva de la lluvia y de su distribución temporal. El poder erosivo de la precipitación es un aspecto fundamental a la hora de abordar el estudio de los procesos erosivos que son susceptibles de desencadenarse en un territorio concreto.

Para valorar esta vulnerabilidad el Estudio utiliza el Índice Modificado de Fournier (IMF) o Índice de Agresividad Climática, cuyos valores se clasifican de la siguiente manera:

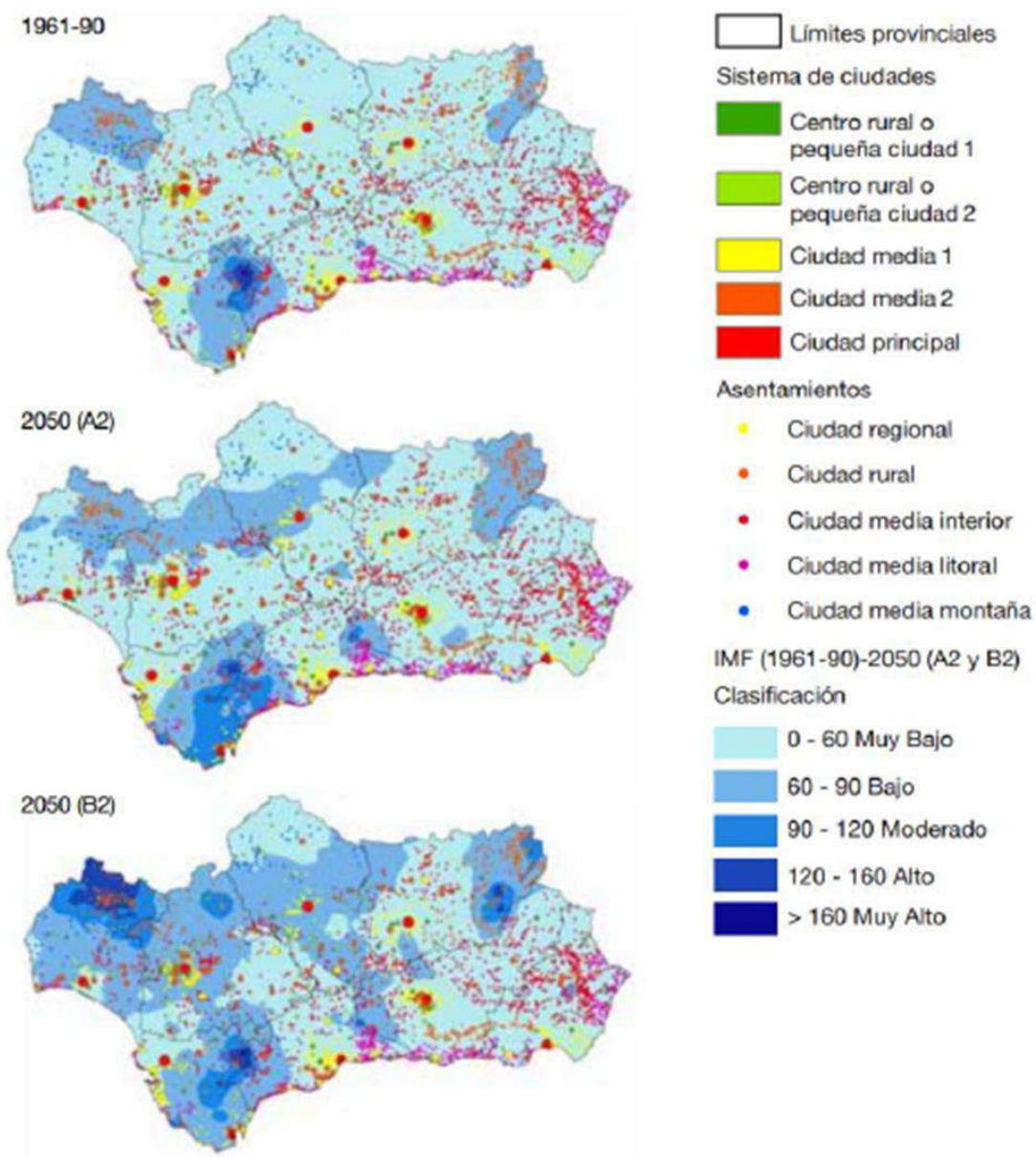
Se obtienen los siguientes resultados:

- Periodo 1961-90: A nivel local, se puede establecer que el valor IMF para el municipio de Gelves se establece en el rango de Muy Bajo entre 0-60, por lo que no existe un alto poder erosivo de las lluvias en esta zona. A nivel regional en cambio, existen zonas con un alto IMF como puede ser las Sierras de Grazalema y de Ronda, y en menor medida, la mitad oriental de la provincia de Cádiz, la Sierra de Aracena y las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.
- Año 2050 – Escenario A2: A nivel regional, el patrón espacial del IMF en 2050 bajo el escenario A2 es bajo, situación menos optimista que la del periodo 1961-90 y las principales diferencias surgen por la dilatación de las isóneas con valores más elevados. Una mayor proporción del territorio andaluz está afectada por valores más altos. Bajo este escenario, la totalidad del territorio de Gelves continúa en los valores de 60-90 o Bajo
- Año 2050 – Escenario B2: Bajo este escenario, la agresividad climática a nivel regional es notablemente superior, aunque destacan otras provincias como Huelva, donde se alcanza una erosividad pluvial alta en casi toda la mitad septentrional. También la Sierra de Cádiz alcanza valores muy altos, o las comarcas jiennenses de Sierra de Cazorla y Sierra de Segura, donde alcanzan valores de moderados a altos. Gelves obtendría un IMF de entre 60-90 de nuevo, o Bajo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	145/325





ÍNDICE DE CONCENTRACIÓN DE LA PRECIPITACIÓN

El ICP evalúa la cantidad de precipitación que se concentra en determinados periodos concretos y que se caracterizan por ser aguaceros de corta duración, por lo que puede resultar interesante en materia de ordenación del territorio y urbanismo puesto que la concentración de la precipitación en elevadas cantidades y periodos cortos de tiempo puede provocar daños materiales e inundaciones de cierta consideración.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	146/325

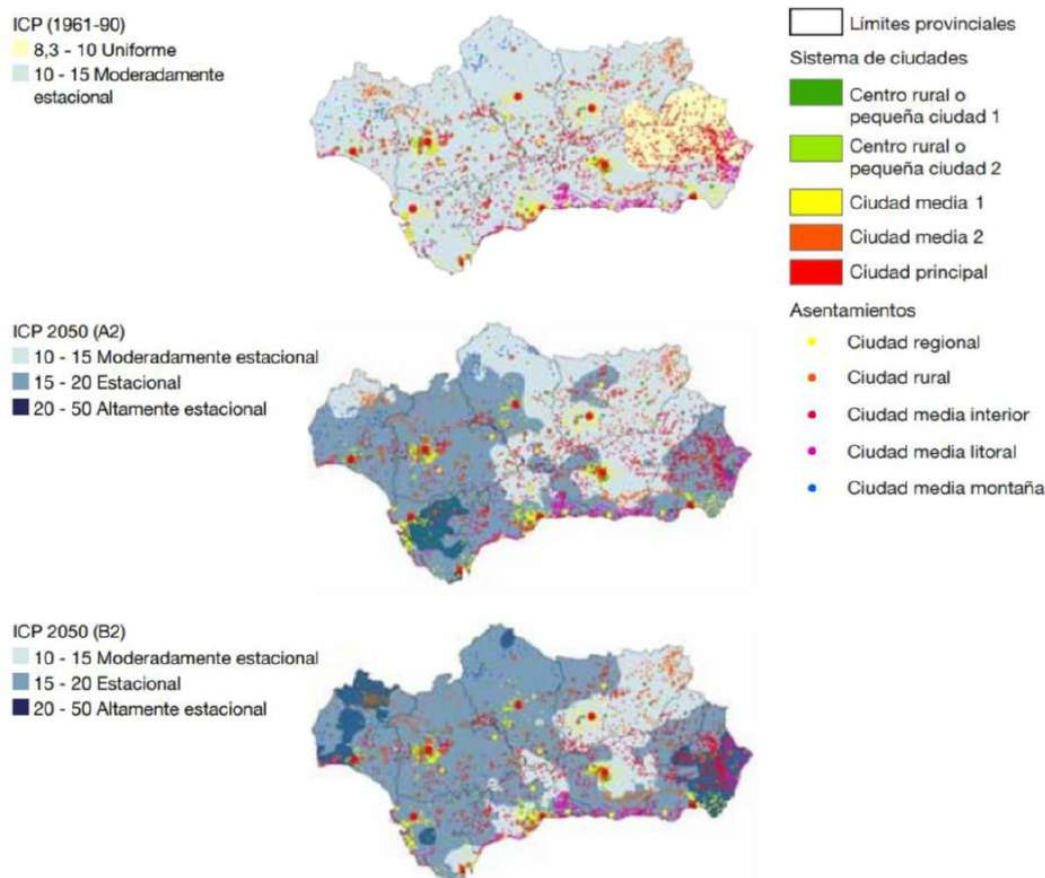


DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

Valores del IPC

Valores	Clasificación
8,3-10	Uniforme
10-15	Moderadamente estacional
15-20	Estacional
20-50	Altamente estacional
50-100	Irregular



•Periodo 1961-90: Según los datos pluviométricos correspondientes al periodo 1961-90, la mayor parte del territorio andaluz tiene un ICP caracterizado como moderadamente estacional (ICP entre 10 y 15), únicamente se encuentra fuera de esta categoría las comarcas más orientales de Granada y Almería como Los Vélez y Huéscar. Gelves, se encuentra dentro del rango Moderadamente estacional.

•Año 2050 – Escenario A2: Según los datos pluviométricos modelizados para el año 2050 bajo el escenario de emisiones A2, el ICP difiere notablemente respecto al periodo 1961-90, siendo los valores de este más desalentadores, especialmente para la provincia de Cádiz, y algún punto en Almería. El municipio de Gelves pasaría a alcanzar unos valores del ICP entre 15-20, es decir, Estacional.

•Año 2050 – Escenario B2: Bajo este escenario, los valores del ICP altamente estacional en la provincia de Cádiz se ven considerablemente reducidos, afectando particularmente al Noroeste de la Comarca de La Janda, dónde sí aumentan los valores es en la Provincia de Huelva y sobre todo en la de Almería, que en su práctica totalidad presentaría valores Altamente Estacionales. Gelves, pasaría a alcanzar unos valores del ICP entre 15-20 (Estacional)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	147/325



ANÁLISIS DE LA SEQUÍA

La sequía, como evento climático de rango extraordinario asociado a la precipitación, debe ser analizada, en la medida de lo posible, tanto cuantitativamente como en lo que a evolución futura se refiere, puesto que, para la ordenación del territorio, especialmente para las actividades turísticas, el sistema de ciudades o la agricultura, es un aspecto clave la anticipación y preparación ante tales posibles fenómenos.

Aunque existen numerosos índices o indicadores que permiten calcular o cuantificar la sequía, en el Estudio Básico de Adaptación al Cambio Climático Sector Ordenación del Territorio y Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2012) se ha optado por el método de los quintiles, utilizado por la Agencia Estatal de Meteorología, que clasifica los años en cinco categorías:

Clasificación del año	Precipitación	Quintil
Muy seco	0-20%	Inferior a la 1ª
Seco	20-40%	Entre la 1ª y la 2ª
Normal	40-60%	Entre la 2ª y la 3ª
Húmedo	60-80%	Entre la 3ª y la 4ª
Muy húmedo	80-100%	Superior a las 4ª

En el escenario A2, los ámbitos más expuestos a episodios de sequía se localizan en la mitad Occidental de Andalucía y en la provincia de Jaén.

Bajo el escenario B2, apenas existen problemas de sequía, puesto que se prevé un aumento de las precipitaciones generalizado, y tan sólo la parte Nororiental de la Provincia de Cádiz y la Occidental de la de Málaga, así como otros puntos de las provincias de Sevilla y Córdoba podrían resultar más vulnerables frente a posibles periodos de estrés hídrico. El Análisis de la Sequía en 2050 bajo el escenario de emisiones A2, arroja que, en líneas generales, las provincias más orientales reflejan años más húmedos respecto al periodo actual, mientras que en las provincias más occidentales (Huelva, Sevilla y Cádiz) se producen mayores sequías. El municipio de Gelves se vería perjudicado por la sequía.

En el escenario de emisiones B2 la situación a nivel regional, si se compara con el escenario A2, es absolutamente opuesta, ya que en la mayor parte del territorio autonómico se podría asistir a un cambio en la precipitación con tendencia al aumento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	148/325



A.5.1.1.2 VULNERABILIDAD ASOCIADA A LA TEMPERATURA.

ÍNDICES BASADOS EN UMBRALES TÉRMICOS: GRADOS-DÍA DE REFRIGERACIÓN Y GRADOS-DÍA DE CALEFACCIÓN

El cálculo de los grados-día (de refrigeración o calefacción) es un método que indica el volumen relativo de energía para enfriar o calentar una vivienda o local. Por ejemplo, en el caso de los grados-día de calefacción, cuando la curva diaria de la temperatura durante el día está por debajo de la temperatura umbral de referencia, definida internacionalmente como 18, 3° C, el número de grados-día de calefacción durante el día es la diferencia entre la temperatura umbral de referencia y las temperaturas de la curva que estén por debajo de ese valor durante el día. Este término indicaría la cantidad relativa de energía calórica que la residencia necesitaría durante ese día. Resulta una variable interesante desde el punto de vista del urbanismo, puesto que se relaciona el confort térmico asociado a la construcción de viviendas habitacionales.

Para determinar, tanto el confort de la población como el consumo de energía, se introduce el concepto de "grados-día". Se trata de un índice basado en umbrales térmicos y que permiten caracterizar un periodo a partir de unos umbrales térmicos seleccionados.

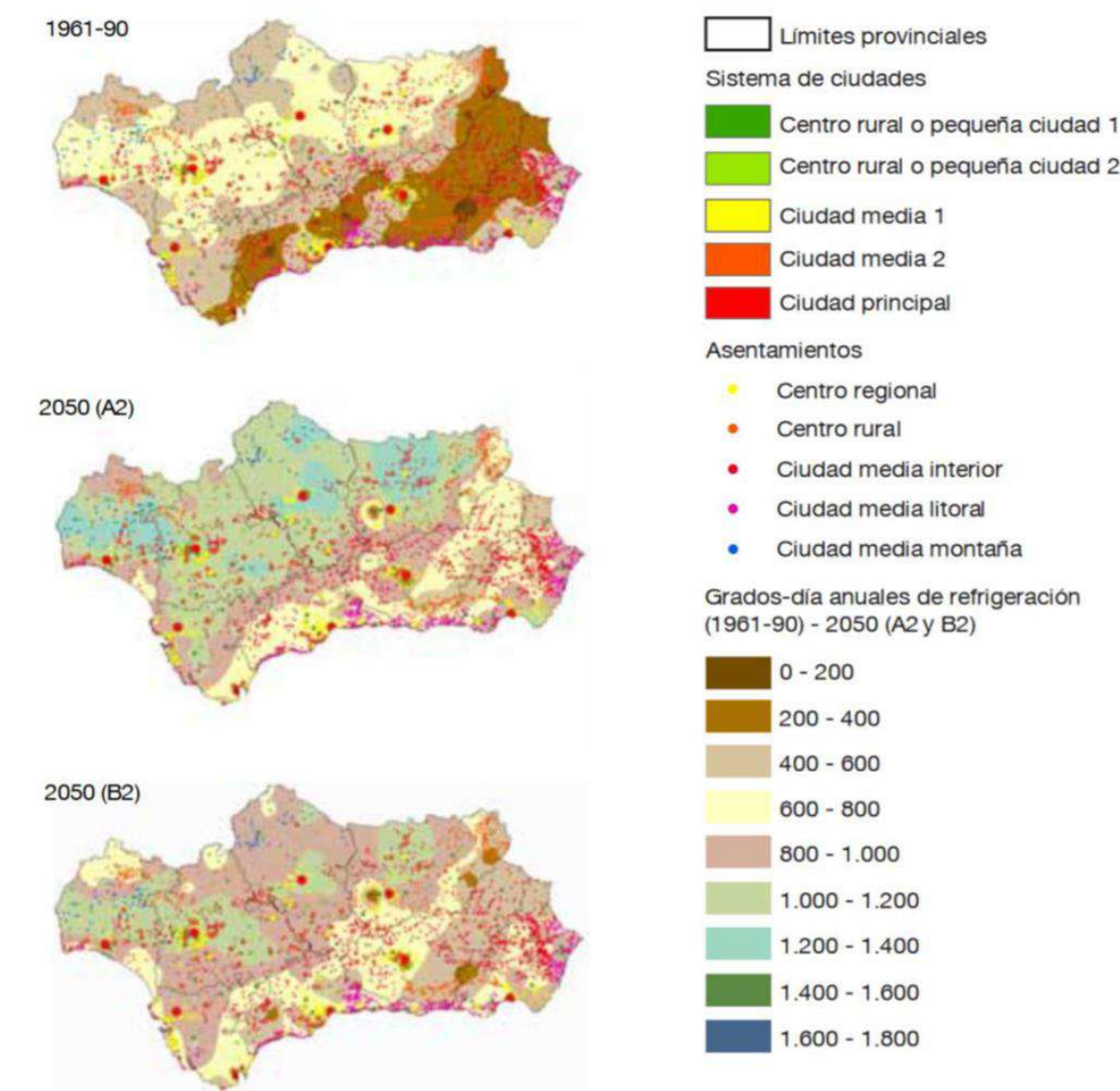
Grados-día de Refrigeración en 1961-90, 2050 (A2) y 2050 (B2)

- Periodo 1961-90: Durante el periodo 1961-90 la mayor parte de las provincias andaluzas presentan áreas territoriales en las que los grados-día de refrigeración oscilan entre 200 y 600. En el municipio de Gelves los valores oscilan entre los 400 y 600 grados-día de refrigeración.
- Año 2050 – Escenario A2: En el año 2050, bajo este escenario de emisiones, el patrón espacial a nivel regional es semejante al del periodo 1961-90, aunque en este caso, los grados-día de Gelves, su término municipal oscilaría en un rango de 400 a 600 grados-día de refrigeración.
- Año 2050 – Escenario B2: También en este escenario, al compararlo con el escenario actual (1961-90), los valores alcanzados son más elevados, aunque en menor medida. Sin embargo, bajo este escenario el término municipal de Gelves estaría clasificada bajo el rango 400-60 grados-día de refrigeración 0.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	149/325





Grados-día de Calefacción en 1961-90, 2050 (A2) y 2050 (B2)

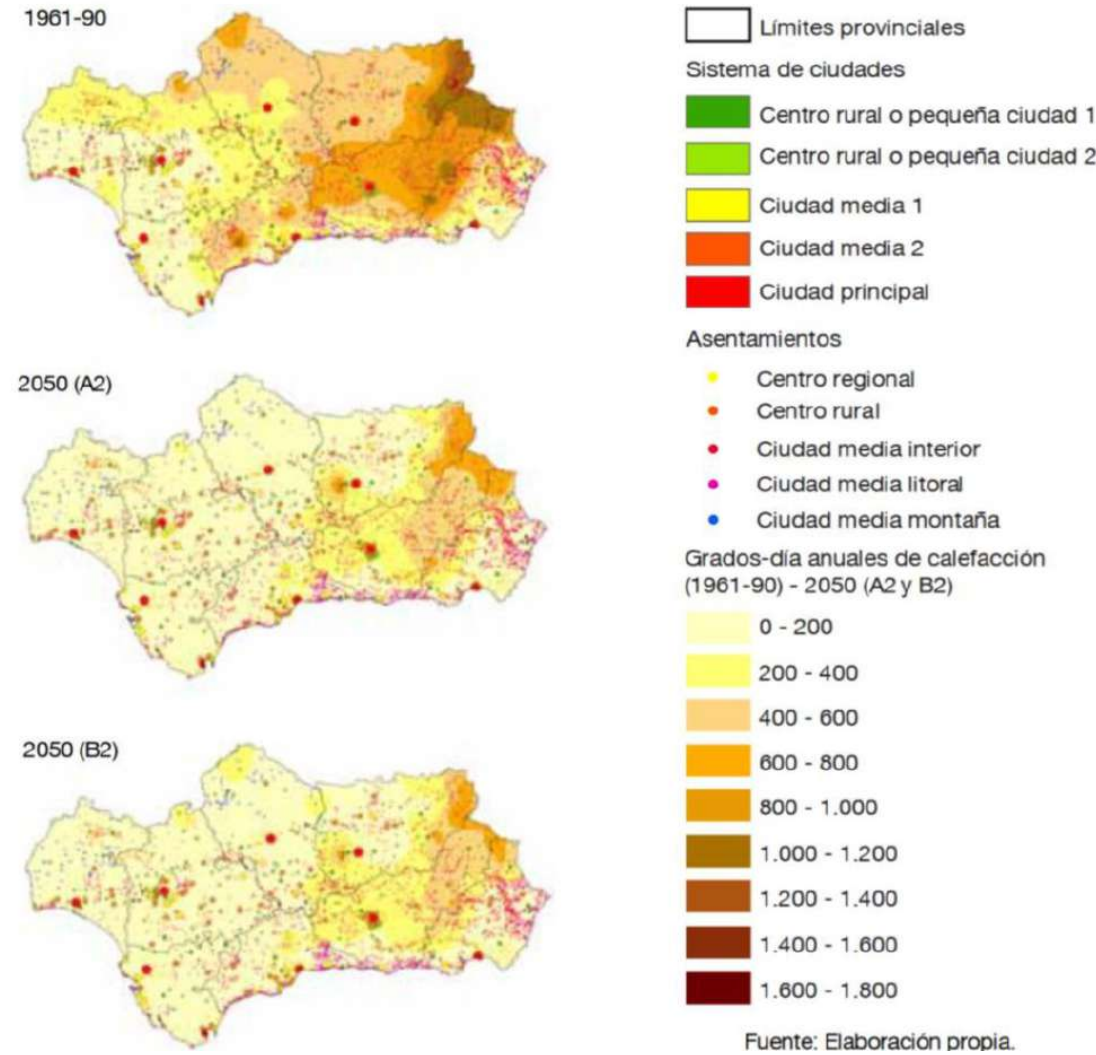
Tal como apuntan las previsiones, en lo que a grados-día de calefacción se refiere, se asistirá con elevada probabilidad a una reducción de estos.

- Periodo 1961-90: Durante el periodo 1961-90, Andalucía Occidental se encuentra bajo el rango entre 0 y 400 grados-día de calefacción, y va elevándose progresivamente hacia el Este de la región, llegando a alcanzar en la provincia de Jaén, Granada y Almería el rango de 1.000-1.200. Gelves se encuentra bajo el rango entre 200-400 grados-día de calefacción.
- Año 2050 – Escenario A2: Bajo este escenario, la práctica totalidad del territorio autonómico se encuentra por debajo de los 400 grados-día de calefacción. Gelves se mantiene en el rango de 0 a 200 grados-día de calefacción.
- Año 2050 – Escenario B2: Bajo este escenario, también se reducen los grados-día de calefacción respecto a la actualidad. Gelves continúa en la misma categoría con el rango de 0 a 200 grados-día de calefacción.

Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	150/325



En este caso, la incidencia que presenta la modelización de los grados-día de calefacción sobre el Sistema de Ciudades, en ambos escenarios, tiene un efecto positivo, puesto que supone un menor uso de la energía para las instalaciones de calefacción.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	151/325



A.5.1.1.3 EVENTOS CLIMÁTICOS EXTREMOS ASOCIADOS A LA PRECIPITACIÓN.

INUNDACIONES Y LLUVIAS INTENSAS

Uno de los efectos del cambio climático expuesto en la evaluación de la vulnerabilidad es el agravamiento del IMF y del ICP, lo que supondría un incremento de los episodios de lluvias torrenciales y, por lo tanto, de la ocurrencia de inundaciones, no sólo en mayor número sino también en intensidad. Se prevé así la manifestación de consecuencias negativas para las infraestructuras de comunicación, redes de saneamiento, edificaciones, redes de telecomunicaciones, etc.

Es necesario adelantarse a estos sucesos, planificando adecuadamente, mediante el examen y análisis de ciertos criterios técnicos y constructivos, así como valorar e incluir el cambio climático en la planificación y la ordenación territorial.

El Estudio Básico de Adaptación al Cambio Climático para el Sector Ordenación del Territorio y Urbanismo recoge los referentes del Modelo Territorial del POTA más vulnerables frente a

inundaciones y lluvias intensas, según esos datos bajo el escenario A2, los Referentes del Modelo Territorial se concentran en la provincia de Cádiz, así como en enclaves de la costa Este almeriense y en el límite entre las provincias de Málaga y Granada.

Para el escenario B2, las principales áreas más a expuestas a lluvias intensas e inundaciones se distribuyen entre las provincias de Huelva, Almería y el Sur de Cádiz, así como un reducido enclave en el Norte de la provincia de Córdoba.

DESLIZAMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Se clasifican en movimientos de ladera o deslizamientos y hundimientos y subsidencias. Los movimientos de ladera, a escala reducida, suelen ser bastante frecuentes, y afectan a edificaciones, vías de comunicación, redes de abastecimiento, obras hidráulicas, etc. así como a núcleos de población, con el consiguiente peligro que supone para las personas y su integridad. Por el contrario, los movimientos de gran magnitud son muy poco frecuentes, aunque en determinadas zonas se detectan signos que denotan su ocurrencia en el pasado, posiblemente asociada a épocas climáticas húmedas y lluviosas o a una actividad tectónica intensa.

Cabe mencionar la importancia, especialmente por su relación con la ordenación del territorio y el urbanismo, de las causas humanas como factores que inciden en la generación de deslizamientos y movimientos de ladera; excavaciones, obras lineales, voladuras, embalses, escombreras, etc. en determinadas zonas vulnerables por la existencia de factores naturales.

Los hundimientos y subsidencias se diferencian de los anteriores porque son movimientos de componente vertical. Entre alguna de las causas de origen antrópico, se encuentra el descenso del nivel freático por extracción de agua de los acuíferos, aunque también este descenso puede suceder debido a periodos de sequía o a la combinación de ambos factores.

Es importante llevar a cabo, no sólo medidas de predicción y preventivas, sino también controlar los procesos de urbanización y evitar la construcción de infraestructuras y edificaciones en áreas expuestas a deslizamientos, reducir los procesos de deforestación de zonas con deslizamientos potenciales y evitar la construcción y la urbanización en localizaciones donde se prevea un incremento de la precipitación debido a cambios climáticos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	152/325



A.5.1.1.4 EVENTOS CLIMÁTICOS EXTREMOS ASOCIADOS A LA TEMPERATURA.

OLAS DE CALOR.

Desde el punto de vista de la ordenación territorial y el urbanismo, las olas de calor o temperaturas extremas presentan efectos sobre las edificaciones en núcleos urbanos.

A nivel regional, el Valle del Guadalquivir es el territorio en el que se encuentran las ciudades con una mayor exposición a olas de calor en 2050, tanto bajo el escenario A2 (en el que se le suman algunas ciudades de Sierra Morena) como bajo el escenario B2, aunque en este último caso el territorio expuesto se encuentra más reducido respecto al A2, afectando a un menor número de ciudades y núcleos de población. En este caso, Gelves se encuentra afectado por estas olas.

OLAS DE FRÍO.

Puesto que los escenarios regionalizados de cambio climático indican un aumento generalizado de la temperatura, es probable que la ocurrencia de olas de frío disminuya. No obstante, el sistema climático es muy complejo y algunas investigaciones apuntan a cambios drásticos del clima que podrían implicar un aumento de los fenómenos extremos de origen climático, entre el que hay que considerar la posibilidad de un aumento de la frecuencia de las olas de frío, o bien una mayor intensidad de este fenómeno, que podría presentarse con menos frecuencia, pero de una manera mucho más virulenta.

En este sentido, es difícil apuntar en una dirección concreta, y lo más coherente sería realizar estudios en el ámbito regional de Andalucía basados en la observación, más que en el empleo de modelos del clima regionalizados.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	153/325



A.5.1.1.5 ANÁLISIS IMPACTOS PREVISIBLES

Para el análisis y la evaluación se considerarán los impactos establecidos en el artículo 20 de la Ley de Cambio Climático de Andalucía que estén relacionados con el objeto de planificación, que en este caso es el Plan General de Ordenación Municipal.

A continuación, se establece una descripción general para cada uno de los impactos que puede generar el cambio climático. El Estudio Ambiental Estratégico del nuevo Plan General analizará la ordenación propuesta identificando la vulnerabilidad de cada uno de los impactos descritos en la tabla.

El planeamiento deberá justificar que sus determinaciones y su ámbito territorial no presentan un grado de vulnerabilidad al cambio climático mayor tras la ejecución de este, debiendo, dado el caso, plantear las medidas de mitigación oportunas.

IMPACTOS PRINCIPALES DEL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA LEY 8/2018 DE CAMBIO CLIMÁTICO DE ANDALUCÍA	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL RIESGO
a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.	El cambio climático cada vez provoca más inundaciones causadas por eventos extremos.
b) Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar.	Se prevé que el aumento del nivel del mar para este siglo sea alrededor de 10 y 68 cm en las costas españolas. Este fenómeno podría suponer pérdidas importantes de playas, zonas litorales, o afectar a los acuíferos provocando la intrusión de agua marina y la salinización de estos. Se debe tener en cuenta que los ecosistemas costeros contribuyen a la amortiguación de inundaciones.
c) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.	El cambio climático se considera una de las cinco presiones principales que impulsan la pérdida de la biodiversidad en el mundo. Se prevén múltiples efectos sobre la diversidad biológica que agravarán sus problemas de conservación y sobre los servicios ecosistémicos que estos proporcionan (abastecimiento, regulación y cultural).
d) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.	La climatología ejerce un fuerte control sobre las condiciones para la ignición y propagación de los incendios forestales. Las altas temperaturas y los índices de aridez suelen ser buenos indicadores de la ocurrencia de incendios.
e) Pérdida de calidad del aire.	La pérdida de la calidad del aire supone uno de los mayores riesgos para la salud humana. La contaminación atmosférica ha supuesto uno de los mayores factores para la pérdida de calidad del aire. La vegetación actúa como sumidero de CO2 posibilitando la mejora de la calidad del aire.
f) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.	Debido al cambio climático, la contaminación y el uso descontrolado del agua, la escasez de agua es cada vez mayor. Los cambios en la disponibilidad del agua tienen consecuencias importantes como: enfermedades, hambre, desaparición de especies vegetales, etc.
g) Incremento de la sequía.	La escasez de precipitaciones está relacionada con el comportamiento global del sistema oceánico-atmosférico, donde influyen tanto factores naturales como factores antrópicos, como la deforestación o el incremento de los gases de efecto invernadero. Este tipo de sequía también puede implicar temperaturas más altas, así como pérdida de biodiversidad.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	154/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

h) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.	Son procesos degenerativos que reducen la capacidad de los suelos de retención de agua, fertilidad, etc., dando lugar a erosión, desertificación y pérdida de la productividad.
i) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.	Los hábitats costeros dependen de un balance dinámico de entrada y salida de sedimentos para su buen funcionamiento, pero las actividades humanas pueden amenazar estos sistemas tanto aumentando como disminuyendo el balance final. La reducción de la cantidad de sedimentos que llega a la costa debido al represamiento de ríos, desde que se utiliza el agua para riego y extracción de áridos de los ríos, es la causa del retroceso de los principales deltas del mundo, la erosión de la línea de costa, la amenaza de marismas, lagunas y estuarios, el aumento de la salinidad en terrenos de cultivo y aguas subterráneas.
j) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.	Desde que se tienen registros de datos de temperatura, se ha observado que cada vez son más frecuentes las olas de calor. Las olas de calor y frío, además de mayor duración y con temperaturas máximas y mínimas superiores a las registradas anteriormente.
k) Cambios en la demanda y en la oferta turística.	A consecuencia del cambio climático, las temperaturas y climas de todo el mundo están cambiando. Las olas de calor y frío no solo afectan a la salud, sino también a la calidad y características de las temporadas turísticas.
l) Modificación estacional de la demanda energética.	El cambio climático está provocando que las olas de calor y frío cada vez sean más frecuentes, lo que conllevará a una demanda energética marcadamente estacional. Es decir, los periodos de mayor consumo se realizarán sobre todo en verano, coincidiendo un aumento y mayor duración de las altas temperaturas, con la demanda turística.
m) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.	Como paliativo a los efectos del cambio climático cada vez se implantan sistemas eléctricos, medios de transporte y utilización de energías lo más renovables posibles con la finalidad de emitir menos gases de efecto invernadero.
n) Incidencia en la salud humana.	El cambio climático (acelerado por el ser humano y sus acciones) provoca la modificación de la disponibilidad de agua, la llegada de nuevas enfermedades a través de especies migratorias, etc. Además de las olas de calor y frío extremo, las cuales provocan enfermedades cardiovasculares y respiratorias.
ñ) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.	El cambio de temperaturas a nivel global podría provocar que algunas especies invasoras lleguen a nuestras costas en busca de un clima en el que pueden sobrevivir.
o) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.	Es necesario fomentar el turismo rural y activo aprovechando el clima de Guillena, al hacer el Cambio Climático otras zonas de la región menos atractivas para ello.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	155/325



A.5.2. LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

La Guía Metodológica para la mitigación y la adaptación al Cambio Climático en el Planeamiento Urbanístico, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, analiza doce áreas temáticas que pretenden cubrir el ámbito multidimensional del fenómeno urbano, contemplándolo desde las diversas componentes y escalas relacionales que lo caracterizan, dentro de cada una de las cuales se ordenan las medidas que la Guía propone. Las áreas temáticas son las siguientes:

1.Relación con los ecosistemas del entorno	7.Metabolismo: Materiales, residuos y emisiones
2.Pautas de ocupación del suelo	8.Movilidad y accesibilidad
3.Distribución espacial de usos urbanos	9.Regeneración y rehabilitación urbana
4.Densidad urbana	10.Edificación y forma urbana
5.Metabolismo: Energía	11.Espacio público
6.Metabolismo: Agua	12.Verde urbano

En el presente Documento Inicial Estratégico, se comparan y ordenan ambientalmente en el apartado correspondiente las Alternativas propuestas por el Avance del PGOM y se considera el nivel de coherencia de cada una de ellas con los siguientes objetivos y criterios ambientales:

• Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial • Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje • Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural • Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación • Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios • Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.	• Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. • Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía • Mejorar la resiliencia frente al cambio climático • Optimizar y reducir el consumo de agua • Fomentar el ciclo de los materiales • Reducir los residuos y favorecer su reciclaje • Favorecer la ciudad de proximidad • Potenciar modos de transporte sostenible

Si se examinan y comparan estos criterios ambientales se observa que pueden englobarse en las áreas temáticas establecidas en la Guía. Esto señala el hecho de que en la valoración de las Alternativas realizada en el presente Documento Inicial Estratégico se ha seleccionado la que mejor acondicionada está para la adaptación al Cambio Climático.

La nueva ordenación urbanística de Gelves deberá realizar aportaciones positivas para colaborar en la minoración el cambio climático global, traducidas en la mejora de la movilidad, aplicando criterios de sostenibilidad, la protección y mejora del medio natural, con incremento de la superficie arbolada con capacidad para actuar como sumidero de dióxido de carbono, la protección del litoral, la lucha contra la contaminación y la sobreexplotación de las aguas, la adecuada gestión de residuos, la arquitectura con criterios bioclimáticos (diseño, orientaciones, materiales, aislamientos) y al ahorro de recursos y energía.

En cualquier caso, el Plan General incorporará algunas de las medidas contenidas en la citada Guía Metodológica y más concretamente incorporará las Medidas específicas para la mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en ella. En la medida de lo posible asumirá todas aquellas que sean viables



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	156/325



ambiental, económica y físicamente, para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

A.5.3. LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA. EN EL CASO DE QUE SE DIAGNOSTICARAN CASOS DE INCOHERENCIA O DESVIACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SE PROCEDERÁ A SU AJUSTE DE MANERA QUE LOS PRIMEROS SEAN COHERENTES CON LA FINALIDAD PERSEGUIDA.

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) expone una serie de propuestas y líneas de actuación frente a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero en función del ámbito de actuación. Se definen 12 áreas de actuación diferenciadas que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de mitigación frente al Cambio Climático.

El nuevo PGOM de Gelves entra a formar parte del área de Ordenación del Territorio y Vivienda. El Cambio Climático incide en la planificación territorial y urbanística, por ello, es necesario adaptar las viviendas y el urbanismo a las condiciones climáticas propias de Andalucía. Otro objetivo es promocionar la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la vivienda y obra pública. Otro objetivo es promocionar la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la vivienda y obra pública.

Los objetivos y medidas perseguidos por el PAAC sobre esta área son:

1. INCLUIR LAS CUESTIONES RELACIONADAS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- M1. Incorporación en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanísticos, de medidas tendentes a la corrección de los principales factores que intervienen en el cambio climático, especialmente en la definición del modelo territorial, la movilidad sostenible y el fomento de la eficiencia energética, así como la previsión de sus posibles efectos sobre la ordenación propuesta.
- M2. Consideración del factor cambio climático en los documentos de evaluación ambiental de los planes territoriales y urbanísticos, determinando la incidencia de sus determinaciones sobre los factores que intervienen en su evolución, en función del escenario tendencial previsto.
- M3. Ordenar los crecimientos urbanísticos, de acuerdo con el modelo de ciudad mediterránea compacta y multifuncional propio de Andalucía, y siguiendo estrategias que minimicen la demanda de desplazamientos motorizados y hagan viable la implantación de sistemas de transporte público.
- M4. Adecuar las nuevas zonas verdes que se creen por aplicación de los planes urbanísticos y la remodelación de las ya existentes, así como los equipamientos deportivos con vegetación propia de Andalucía, con alta capacidad secuestradora de CO₂ y bajo consumo de agua, minimizando las emisiones de GEI asociadas.

2. MEJORAR EL CONOCIMIENTO SOBRE LA ADAPTACIÓN URBANA Y EDIFICATORIA A LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS.

- M5. Definir planes para aplicar la arquitectura bioclimática a la edificación y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas por los edificios en función del uso al que estarán destinados.
- M6. Promover la realización de estudios de acondicionamiento de espacios exteriores en las áreas urbanas que mejoren la habitabilidad de estos espacios.

3. ESTABLECER PARÁMETROS QUE PERMITAN EVALUAR LAS EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO EN LA CONSTRUCCIÓN Y EN EL USO DE LAS VIVIENDAS Y CONCIENCIAR A LOS AGENTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO EDIFICATORIO.

- M7. Incluir en la normativa de diseño y calidad de las viviendas en Andalucía criterios de ahorro y eficiencia energética con el fin de establecer parámetros de ahorro de CO₂ en el diseño, construcción y funcionamiento de los edificios.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	157/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

- M8. Promover la reducción de emisiones de GEI en el sector de la vivienda disminuyendo el consumo energético, favoreciendo la recogida selectiva de residuos y con medidas "pasivas" para movilidad, como aparcamientos para bicicletas en edificios.

Resulta también primordial el uso eficiente del agua en todo su ciclo desde la captación hasta el consumo, con especial atención a su posible reutilización. Actualmente, la capacidad de mejora de la situación actual pasa por una correcta gestión de la distribución de estos recursos.

Todo lo anterior, debe responder a criterios de responsabilidad frente al cambio climático, mejorando la proporción de espacios verdes -públicos y privados- y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.

- La normativa del Plan incorporará necesariamente normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental y estableciendo zonas de bajas emisiones. Objetivo de emisiones cero para los nuevos edificios o instalaciones municipales.
- El Plan debe posibilitar mediante su normativa medidas que propicien un menor consumo de recursos naturales, suelo, agua y energía, con la menor producción de recursos posibles y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.
- Es necesaria una nueva concepción de los sistemas de drenajes. No se trata solo de mejorar o completar la red existente sino de establecer un nuevo paradigma en el tratamiento de aguas pluviales: el de los SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible).
- El plan debe proponer medidas normativas o protocolos con objeto de mejorar la calidad del aire y evitar la contaminación acústica, en aras de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Gelves
- Dada su importancia, todas las actuaciones y propuestas del nuevo Plan deberán ser valoradas y analizadas desde el punto de vista de sus efectos ambientales y, muy especialmente, desde el punto de vista de sus efectos sobre el cambio climático.
- Los objetivos ambientales del Plan no pueden quedar en una mera declaración de principios por lo que el documento deberá incorporar una serie de indicadores ambientales que permitan no solo valorar sus propias propuestas sino y, sobre todo, los efectos ambientales de su desarrollo y ejecución. En este sentido, se deberá elaborar una Memoria de seguimiento ambiental con la periodicidad que se establezca, donde se valore y compruebe la evolución de dichos indicadores haciendo posible corregir aquellas actuaciones que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y cambio climático.

De este modo, ya desde el borrador (Avance) del nuevo Plan General se incorporan medidas que se encaminan al cumplimiento de los objetivos perseguidos por la PAAC y, en cualquier caso, no se detectan incoherencias o desviaciones entre ambos documentos, por lo que no son necesarios ajustes en los objetivos del planeamiento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	158/325



A.5.4. LOS INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS, TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y CARTOGRÁFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADÍSTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía desarrolla un Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía consistente en un conjunto de indicadores que proceden de los establecidos por el Consejo Europeo, reunido en Gotemburgo en junio de 2001, que pretenden evaluar los procesos hacia la sostenibilidad de los distintos países, con indicadores homologados y comparables. Dentro del Sistema se incluyen los siguientes indicadores sobre Cambio Climático y Energía:

- **Emisiones totales de gases de efecto invernadero:**
 - oÍndice base 1990.
 - oÍndice base Protocolo de Kioto.
- **Consumo de energía procedente de fuentes renovables:**
 - oConsumo de energía procedente de fuentes renovables.
- **Dependencia energética:**
 - oTotal.
 - oHulla y derivados.
 - oTodos los productos petrolíferos.
 - oGas natural.
- **Consumo interior bruto de energía primaria por tipo de combustible:**
- **Total.**
 - Participación de los combustibles sólidos (carbón) en el consumo interior bruto de energía primaria.
 - Participación del total de productos petrolíferos en el consumo interior bruto de energía primaria.
 - Participación del gas natural en el consumo interior bruto de energía primaria.
 - Participación de la energía nuclear en el consumo interior bruto de energía primaria.
 - Participación de las energías renovables en el consumo interior bruto de energía primaria.
 - Electricidad generada a partir de fuentes renovables:
 - Electricidad generada a partir de fuentes renovables.
 - Cuota de las energías renovables en el consumo de combustible del transporte.
 - Cuota de las energías renovables en el consumo de combustible del transporte.
- **Generación de electricidad a partir de la cogeneración:**
 - Generación de electricidad a partir de la cogeneración.
- **Consumo de energía primaria:**
 - Millones de toneladas equivalentes de petróleo.
 - Índice base 2005.

Es muy probable que solo algunos de estos indicadores puedan ser aplicables a la escala de Plan General, por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico considerará aplicar aquellos que guarden relación con los anteriormente expuestos y los que recoge la publicación "SISTEMA MUNICIPAL DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD IV Reunión del Grupo de trabajo de Indicadores de Sostenibilidad de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible". A continuación, se exponen algunos indicadores propuestos según el ámbito a aplicar:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	159/325



1. En relación con la incorporación de límites de crecimiento y resolver la fragmentación urbana.

Ámbito 01. OCUPACIÓN DEL SUELO

03 Compacidad urbana

Tema: USOS E INTENSIDAD EDIFICATORIA

Definición

El nivel de compacidad se define como la relación entre el espacio utilizable de los edificios (volumen) y el espacio en superficie urbana (área) considerando solamente el área urbana consolidada (suelo urbano).

Relevancia

Favorecer un modelo de ocupación compacto del territorio para buscar la eficiencia en el uso de los recursos naturales y disminuir la presión de los sistemas urbanos sobre los sistemas de soporte.

La edificación compacta expresa la idea de proximidad urbana, aumentando el contacto y la posibilidad de interconexión entre los ciudadanos. Permite desarrollar patrones de proximidad de forma que los desplazamientos se realicen mayoritariamente a pie o en transporte público.

Optimiza también la gestión de uno de los recursos naturales más importantes, el suelo. La compacidad informa de la intensidad edificatoria que ejerce la edificación sobre el espacio urbano; el resultado equivale a la altura media de la edificación sobre la totalidad del área considerada.

Fórmula de cálculo

$$\left[\frac{\text{volumen edificado}}{\text{área urbana}} \right]$$

Subindicadores

03.1 Dispersión de los núcleos de población.

Propuestas: (1) % viviendas nuevas situadas a más de x metros del núcleo principal; (2) Índice de dispersión (Demangeon) $\left[\frac{\text{población total dispersa} \times \text{número de núcleos dispersos}}{\text{población total del municipio}} \right]$

Fuentes de información

- Volumen edificado: Dirección General del Catastro (subparcelas de construcción y altura edificada).
- Suelo urbano: Ayuntamiento (planeamiento urbano)/Dirección General del Catastro (delimitación de suelo urbano).

Observaciones

La posibilidad de calcular este indicador para sectores específicos de la ciudad (barrios, malla o cuadrícula regular, etc.) permite una mejor comprensión de la configuración de la ciudad, de las diferentes tipologías de los edificios y la comparación entre el área de la ciudad histórica y las zonas de nueva planificación, aumentando así el nivel de detalle mostrado por este indicador.

Tipo de indicador:

(1) Básico

(2) Requiere tratamiento de datos

Escala:

(1) MUNICIPAL (URBANA)

(2) INFRAMUNICIPAL

Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes: NO

SI; subindicador de Dispersión de los núcleos de población

Unidad de cálculo:

m

(m³/m²)

Herramienta SIG:

SI

Periodicidad de cálculo:

ANUAL

Tendencia deseable:

Variable según las características tipológicas e históricas. Compacidad deseable en ciudades medias-grandes: >5 metros (para un mínimo del 50% del suelo urbano)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	160/325



2. En relación con la dotación de un sistema ambiental desde la periferia al centro urbano

Ámbito 01. OCUPACIÓN DEL SUELO	
04 Zonas verdes por habitante	Tema: USOS E INTENSIDAD EDIFICATORIA
Definición Este indicador mide la extensión de las zonas verdes urbanas existentes y la relación con el número de habitantes. Esta relación se obtiene a través de la proporción de los metros cuadrados de zonas verdes existentes por habitante considerando solamente el área urbana consolidada (suelo urbano).	Tipo de indicador: (1) Básico (2) Requiere tratamiento de datos
Relevancia La cobertura de zonas verdes en la ciudad es de gran importancia para mantener una buena calidad de vida. Las plazas, jardines, parques o bosques urbanos tienen un papel fundamental en el medio ambiente y la biodiversidad de la ciudad, además de ser espacios para el paseo, el recreo o el ocio. A nivel de ordenación del territorio forman parte de su estructura y simbolizan un ambiente de ciudad equilibrada, donde la edificación se amortigua con los espacios naturales. Los espacios verdes son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como espacios "imprescindibles" por los beneficios que reportan en el bienestar físico y emocional de las personas y para contribuir a mitigar la descompresión urbanística de la ciudad, haciéndola más habitable y saludable.	Escala: (1) MUNICIPAL (URBANA) (2) INFRAMUNICIPAL Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes: NO
Fórmula de cálculo [Superficie verde/número de habitantes]	Unidad de cálculo: m²/hab
Subindicadores 04.1 Zonas verdes públicas y ejecutadas por el planeamiento urbanístico municipal en relación a la superficie total de suelo urbano (%)	Herramienta SIG: NO
Fuentes de información ■ Número de habitantes: Padrón municipal de habitantes ■ Suelo urbano: Ayuntamiento (planeamiento urbano)/Dirección General del Catastro (delimitación de suelo urbano). ■ Zonas verdes: Ayuntamiento (planeamiento urbano) y usos del suelo.	Periodicidad de cálculo: ANUAL
Observaciones Se consideran zonas verdes todas aquellas superficies de parques y jardines y otros espacios públicos (plazas, ramblas, interiores de manzana, etc.) dotados de cobertura vegetal que estén localizados dentro de los límites del área urbana consolidada. No se contabilizan los espacios verdes ligados al tráfico (isletas de tráfico) ni los espacios verdes periurbanos.	Tendencia deseable: >10-15 m²/hab.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	161/325



3. En relación con la modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte

Ámbito 03. MOVILIDAD SOSTENIBLE

07 Distribución modal del transporte urbano

Tema: CONFIGURACIÓN DE LA RED

Definición

El indicador de reparto modal muestra qué tipos de transporte utiliza mayoritariamente la ciudadanía y su proporción con el número total de viajes.

Relevancia

La distribución de los viajes según los medios de transporte en el área urbana es un indicador de la calidad de la movilidad y tiene una clara relación, entre otros, con los niveles de contaminación acústica y de contaminación del aire, siendo el tráfico una de las mayores causas de la pobre calidad del aire en la ciudad. De acuerdo con la información existente sobre el uso del transporte público y privado, la distribución modal del transporte urbano es un indicador básico, para la definición de políticas de movilidad.

Es objetivo de la movilidad sostenible la reducción de la dependencia del automóvil y el incremento de las oportunidades de los medios de transporte alternativos, es decir, el peatón, la bicicleta y el transporte colectivo en sus diversas variantes y con un nivel suficiente de ocupación.

Fórmula de cálculo

[número de viajes realizados según modo de transporte (a pie, bicicleta, vehículo privado, transporte público, otros)/número total de viajes generados dentro del municipio] x 100

Subindicadores

07.1 Transporte modal intermunicipal (%)

07.2 Tiempo y distancia media recorrida según motivo de desplazamiento (trabajo, estudios, compras, volver a casa, otros) (km)

Fuentes de información

■ Distribución modal del transporte urbano: Encuesta de movilidad (número de viajes según motivo y modo de transporte).

Observaciones

Para obtener los tipos de transporte utilizados por la población para viajar a su lugar de trabajo, estudio u ocio, es necesario el uso de encuestas en lugares estratégicos de la ciudad para recoger información. Este tipo de análisis son normalmente llevados a cabo por compañías municipales o privadas para su inclusión en estudios de movilidad y estudios de planificación y transporte.

Se recomienda la construcción de una encuesta común (modelo) para proporcionar a los ayuntamientos.

Tipo de indicador:

(1) Básico

(2) Requiere tratamiento de datos

Escala:

(1) MUNICIPAL (URBANA)

(2) INFRAMUNICIPAL

Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes:

SI/NO

Unidad de cálculo:

% de viajes según modo de transporte

Herramienta SIG:

NO

Periodicidad de cálculo:

CUATRIENAL

Tendencia deseable:

↓

< 10-20% de viajes en vehículo privado



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	162/325



4. En relación con la mejora del sistema de cierre del ciclo del agua y el sistema de generación de energía y áreas preferentes para las energías renovables, para combatir el cambio climático.

Ámbito 04. METABOLISMO URBANO

12 Depuración de las aguas residuales urbanas

Tema: AGUA

Tipo de indicador:
(1) Básico
(2) Requiere tratamiento de datos

Definición
El indicador calcula el volumen de aguas residuales del municipio procedentes de usos urbanos que es tratada en una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) u otros sistemas de saneamiento (laguna, depuradora por decantación, etc.)

Relevancia
La gestión de las aguas residuales urbanas debe garantizar el retorno del agua al ciclo con unas características de calidad adecuada para evitar posibles impactos sobre los ecosistemas y el medio ambiente y para posibilitar su nuevo uso y consumo en el sistema urbano.

Fórmula de cálculo
[volumen de agua residual tratada en algún sistema de saneamiento/población total del municipio]/365 días]

Subindicadores
12.1 Porcentaje de población conectada a sistemas de saneamiento (%): [población conectada a sistema de saneamiento/población total] x 100

Fuentes de información
■ Aguas depuradas: servicio gestor de saneamiento de las aguas residuales municipales.
■ Número de habitantes: Padrón municipal de habitantes

Observaciones
El indicador presenta dificultades cuando las depuradoras sirven a más de un municipio, ya que en este caso es imposible saber el volumen de agua de cada uno. Cuando se da esta situación se puede realizar una aproximación por el número de habitantes.

Otro problema que puede presentarse es que no se puedan separar lo que son las aguas residuales de las aguas pluviales.

De forma complementaria puede analizarse la existencia o no de procesos de nitrificación /desnitrificación y eliminación de fósforo en los procesos de depuración de las aguas residuales.

Escala:
(1) MUNICIPAL (URBANA)
(2) INFRAMUNICIPAL

Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes:
SI/NO

Unidad de cálculo:
m³/habitante y día

Herramienta SIG:
NO

Periodicidad de cálculo:
ANUAL

Tendencia deseable:
↑



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	163/325



5. En relación con la conciliación del derecho a habitar y a trabajar

Ámbito 05. COHESIÓN SOCIAL

24 Población activa

Tema: MERCADO DE TRABAJO

Definición

El indicador mide la tasa de actividad como el resultado de dividir la población activa entre la población en edad legal de trabajar (16 – 65). Diferenciación de la tasa de población activa masculina y femenina.

La población activa se define como las personas de 16 y más años que tienen ocupación o bien están disponibles y hacen gestiones para incorporarse al mercado de trabajo, por lo tanto consta de población ocupada y desocupada.

Relevancia

La población activa indica la población potencialmente trabajadora de un lugar determinado y por lo tanto se relaciona con la prosperidad de esa comunidad en un futuro, pues existe una mayor población en condiciones de producir riqueza y consumirla. Este parámetro varía de forma sostenida con el tiempo, rara vez lo hace de forma brusca, ya que depende de factores demográficos y migratorios que suelen tener una evolución lenta.

Cuando la población activa no está equilibrada con la oferta de empleo aparecen disfunciones, materializadas en un aumento del desempleo.

Fórmula de cálculo

Total y por género:

$$[\text{población activa}_{16+} / \text{población en edad laboral}_{16-65}] \times 100$$

Subindicadores

24.1 Tasa de paro. Población que está activamente dispuesta a trabajar y que pese a ello no tiene empleo. Total y por género (%): $[\text{población en paro} / \text{población activa}]$

24.2 Tasa de dependencia (%)

$$[(\text{población}_{0-15} + \text{población}_{65+}) / \text{población en edad laboral}_{16-64}] \times 100$$

Fuentes de información

- Población activa: Censo de Población y Viviendas, INE
- Población en paro: Anuario Estadístico de La Caixa.
- Población en edad laboral: Padrón municipal de habitantes

Observaciones

La tasa de paro puede presentar grandes variaciones con el tiempo, ya que además de depender de factores demográficos y migratorios depende de la oferta de empleo, un factor mucho más voluble. Sin embargo, suele presentar pocas variaciones comparativas en el espacio. Por esta razón podría ser útil calcular su índice de segregación, es decir, la distribución espacial de esta variable.

Tipo de indicador:

(1) Básico

(2) Requiere tratamiento de datos

Escala:

(1) MUNICIPAL (URBANA)

(2) INFRAMUNICIPAL

Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes: SI

Unidad de cálculo:

%

Herramienta SIG:

NO

Periodicidad de cálculo:

DECENAL (CENSAL)

Subindicador 24.1: ANUAL

Tendencia deseable:

Convergencia tasa de actividad femenina con la tasa de actividad masculina.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	164/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

6. En relación con la recuperación de la identidad

Ámbito 06. AUMENTO DE LA BIODIVERSIDAD

29 Superficie de paisaje recuperado

Definición

El indicador calcula la superficie municipal que habiendo sufrido algún tipo de impacto negativo natural o humano, ha sido recuperada: superficie repoblada, superficie de canteras y explotaciones mineras recuperadas y superficie de vertederos sellados.

Relevancia

La recuperación de superficies degradadas es un buen instrumento para incrementar la biodiversidad de los sistemas naturales y en contrapartida, de los sistemas urbanos.

Este indicador está definido en el panel de Indicadores Comunes Europeos de la Comisión Europea como utilización sostenible del suelo: desarrollo sostenible, recuperación y protección del suelo y de los parajes en el municipio. Otros paneles también incorporan la recuperación de áreas urbanas.

Las áreas de paisaje degradado son todas aquellas que han sufrido procesos de deterioro paisajístico por causas naturales o humanas y que, por tanto, presenta un paisaje degradado. Corresponden a este caso, las superficies quemadas, las superficies ocupadas por canteras y explotaciones mineras y las superficies de vertederos incontrolados.

Fórmula de cálculo

[superficie repoblada + superficie de canteras y explotaciones mineras recuperadas + superficie de vertederos sellados / superficie total áreas degradadas]

Subindicadores

29.1 Inversión municipal en proyectos de restauración y conservación ambiental (€/hab):
[sumatorio de las partidas relacionadas con la restauración y conservación ambiental ejecutadas en el presupuesto municipal/número total de habitantes]

Fuentes de información

■ Áreas recuperadas y áreas degradadas: Ayuntamiento/
Centros públicos de investigación ecológica y forestal /
SIOSE. Dirección General del Instituto Geográfico
Nacional/Encuesta.

Observaciones

Tema: BIODIVERSIDAD

Tipo de indicador:

(1) Básico
(2) Requiere tratamiento de datos

Escala:

(1) MUNICIPAL (URBANA)
(2) INFRAMUNICIPAL

Aplicabilidad municipios < 2.000 habitantes: SI

Unidad de cálculo: %

Herramienta SIG: NO

Periodicidad de cálculo: TRIANUAL

Tendencia deseable: ↑

Dada su importancia, todas las actuaciones y propuestas del nuevo Plan deberán ser valoradas y analizadas desde el punto de vista de sus efectos ambientales y, muy especialmente, desde el punto de vista de sus efectos sobre el cambio climático.

Los objetivos ambientales del Plan no pueden quedar en una mera declaración de principios por lo que el documento deberá incorporar una serie de indicadores ambientales que permitan no solo valorar sus propias propuestas sino y, sobre todo, los efectos ambientales de su desarrollo y ejecución. En este sentido, se deberá elaborar una Memoria de seguimiento ambiental con la periodicidad que se establezca, donde se valore y



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	165/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. . LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

compruebe la evolución de dichos indicadores haciendo posible corregir aquellas actuaciones que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y cambio climático.

De este modo, ya desde el borrador (Avance) del nuevo Plan General se incorporan medidas que se encaminan al cumplimiento de los objetivos perseguidos por la PAAC y, en cualquier caso, no se detectan incoherencias o desviaciones entre ambos documentos, por lo que no son necesarios ajustes en los objetivos del planeamiento.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	166/325



A.5.5. EL ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Las olas de calor y la presencia de temperaturas más cálidas provocarán un impacto directo sobre el consumo energético tanto en Gelves como en el resto de los municipios andaluces.

El aumento de la demanda energética en verano y su disminución en invierno, la generalización de un escenario más cálido en líneas generales, tanto en invierno como en verano, y la probabilidad de que se produzcan olas de calor en verano, más intensas y con mayor frecuencia, podría suponer un aumento de la demanda energética en verano, por la utilización masiva de refrigeración. Por el contrario, la existencia de inviernos caracterizados por un régimen de temperaturas más cálido incidiría en una reducción del consumo energético necesario para la calefacción.

El nuevo Plan General asumirá como directrices las medidas marco recogidas en la Guía Metodológica para la mitigación y la adaptación al Cambio Climático en el Planeamiento Urbanístico. Esta guía identifica una serie de medidas específicas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en relación con las áreas temáticas del planeamiento urbano. A continuación, se detallan esas medidas y se comenta cómo se reflejan en la propuesta de planeamiento recogida en el Borrador del Plan General de Gelves

1.- Relación con los ecosistemas del entorno:

“Proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno de los pueblos y ciudades, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos: establecer, a través del planeamiento urbano municipal, un alto grado de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.”

El nuevo planeamiento ha de reflejar la premisa de que el campo no es solo el suelo de carácter residual, o de reserva para los nuevos crecimientos, sino que es un elemento fundamental para el correcto funcionamiento del territorio, que responde a unas dinámicas propias y merece un tratamiento diferenciado. El suelo rústico ha de considerarse como un ámbito esencial para la recualificación territorial, ambiental, social y económica del municipio, tanto por sus valores ambientales, paisajísticos, productivos, etc. como por las opciones que ofrece para el desarrollo económico. Este suelo constituye el espacio donde se localizan los asentamientos rurales, en los que habita una parte importante de la población del municipio y que constituyen un patrimonio histórico que es necesario mejorar y optimizar, requiriendo para ello una ordenación adaptada a su singular realidad.

En línea con todo lo anterior, el PGOM propondrá una delimitación de los suelos adscritos a las categorías de suelo rústico acorde con la legislación sectorial, la presencia de riesgos o valores, así como por razones de sostenibilidad, protección de los recursos, viabilidad, etc. estableciendo una normativa urbanística que regule los usos y actuaciones compatibles. Además, se preservarán algunos suelos establecidos en esta categoría y todo en aras de una completa puesta en valor del suelo rústico.

De la misma forma se estructura el planeamiento tomando como eje vertebrador las vías pecuarias que benefician las interconexiones entre espacios verdes o arbolados, favoreciendo de esta manera un acercamiento de lo rústico al centro de la ciudad.

2.- Pautas de ocupación del suelo:

“Minimizar la antropización del suelo, promover un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.”

La LISTA establece la ocupación sostenible del suelo como uno de los principios generales de la ordenación urbanística, lo que significa que los instrumentos de planeamiento deberán promover la ocupación racional del suelo, por tratarse este de un recurso no renovable. Se deberá fomentar un modelo de ciudad compacta mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. La delimitación de nuevos crecimientos deberá estar justificada desde el punto de vista público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a estas demandas en el suelo urbano disponible.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	167/325



3.- Distribución espacial de usos:

“Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.”

El crecimiento tradicional del municipio se ha establecido en la creación de urbanizaciones sin seguir un patrón urbanístico, en muchas ocasiones aisladas de los núcleos tradicionales de poblamiento. Por tanto, se plantea cambiar este modelo de expansión por otro que se enfoque a la ocupación de vacíos urbanos y a la continuidad del urbanismo existente.

En esta línea, se identifican los espacios de centralidad urbana dentro de los núcleos urbanos de rango ciudad. Estos núcleos urbanos se deberán ordenar a través de una zonificación que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcolanza de usos y utilizando criterios de proximidad de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad. Otro de los objetivos de la densificación de los núcleos urbanos de rango ciudad es el de albergar y dar respuesta a la actual demanda de viviendas.

4.- Densidad urbana:

“Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana, proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).”

Como se han indicado en los objetivos y en el modelo de ciudad que se pretende desarrollar se ha propuesto limitar el crecimiento de la ciudad y enfocarse en la regeneración, recualificación, rehabilitación, revitalización y el reciclaje de la ciudad existente.

Todo esto busca reducir la insostenibilidad de la ciudad, conseguir que sea una ciudad más compacta, en la que se haga un menor uso del transporte, sobre todo privado, e incentivar por ello también el transporte público.

Para ello, es necesario prestar atención a los edificios e infraestructuras ya creados para poder dotarlos de otros usos, darles una nueva vida, agrandarlos o transformarlos radicalmente, siguiendo los principios de economía circular aplicada al urbanismo.

5.- Energía:

“Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.”

Las medidas encaminadas a reducir el consumo energético se indican en el referido Objetivo 12 dedicado a la energía, donde entran temas de recursos materiales, agua, energía y residuos. Este apartado deberá ser desarrollado durante el proceso de redacción del nuevo planeamiento con medidas encaminadas al ahorro energético, desde la siguiente perspectiva:

Fomentar el aprovechamiento bioclimático de la ciudad existente.

Incluir la planificación energética a escala local, como parte de la Planificación Urbana Integral, promoviendo la generación de energía a nivel local y estableciendo medidas para una mayor eficiencia energética en la edificación y en los medios de transporte.

Establecer una contribución mínima de energía procedente de fuentes renovables y un grado determinado de suficiencia energética en los planes detallados.

Fomentar la economía circular en las áreas de agua, a través de la reutilización de agua depurada y de residuos, con el uso del compost recogido en viviendas.

6.- Agua:

“Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades; los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.”



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	168/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

En relación con este apartado, el PGOM va a perseguir dos líneas estratégicas, por un lado, considerar la disponibilidad de recursos hídricos en el territorio, vinculando el planeamiento urbano al ciclo del agua; y por otro, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales, minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo.

Una apuesta importante es la reutilización de agua depurada para riego de cultivos, para zonas reforestadas o incluso para regar campos de golf, que reclaman mucha agua durante todo el año, siendo esta un bien escaso en estas latitudes.

7.- Materiales y residuos:

“Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).”

En línea con la economía circular se busca el uso eficiente de materiales y que sean ecológicos para su posterior reutilización. En el caso del urbanismo, la transformación sería la de los edificios, construcciones e infraestructuras que ya se han mencionado para una reutilización de la ciudad existente.

Pero en este sentido también se deben tener en cuenta los residuos generados y su tratamiento, sobre los cuales, el avance del plan establece las siguientes líneas estratégicas:

Establecer medidas para fomentar la reutilización y la gestión sostenible de los residuos orgánicos de las viviendas.

Promover mediante el planeamiento la consideración de la distribución del compostaje recogido.

8.- Movilidad y accesibilidad:

“Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (casco, zonas residenciales, etc.).”

Con respecto a la movilidad, se busca que la motorizada se reduzca en todo el municipio en detrimento de la movilidad sostenible (bicicleta, a pie, etc.). Este hecho se quiere conseguir bajo la lógica de la proximidad, ya que el hecho de acercar los usos, los lugares y las personas mediante una concepción adecuada de la estructura urbana contribuye a reducir las necesidades de desplazamiento a velocidades que requieran el uso de energías motorizadas y a favorecer el uso de los modos de transporte activos.

9.- Regeneración urbana:

“Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.”

De forma general, el planeamiento urbano busca ocupar los intersticios que quedan en la ciudad existente, y regenerar aquellas zonas más degradadas, rehabilitar casas o edificios abandonados, y hacer un mejor reparto de usos en el territorio, antes que generar zonas de nueva urbanización que ocupen una mayor superficie de suelo.

Se plantean una serie de criterios generales de actuación que serían:

- Priorización de los peatones en el entorno urbano frente a los vehículos, con peatonalización de viales y la adecuación del espacio ocupado por estos.
- Reparación y ensanche de las aceras para el paso de personas con movilidad reducida o cochecitos de bebés, etc.
- Impulsar la presencia de arbolado para favorecer espacios públicos agradables, con mobiliario urbano adecuado para diferentes usuarios.
- Desarrollar itinerarios seguros, suficientemente visibles, iluminados, solares vallados y limpios, para mejorar la seguridad subjetiva y objetiva de los transeúntes.
- Impulsar la creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades, especialmente niños y personas mayores.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	169/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

- Mejorar la red de transporte público (tranvía, autobuses, etc.); conectando barrios residenciales, equipamientos, zonas de ocio y tejido industrial.
- Ampliar el carril bici.
- Propiciar los equipamientos de proximidad.
- Favorecer la mezcla de usos, favoreciendo la concurrencia de personas en cualquier franja horaria.
- Adecuar la oferta de vivienda social
- Promover modelos residenciales alternativos para personas mayores

10.- Edificación y forma urbana:

“Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad, diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación natural y el aislamiento térmico.”

Se tiene que adaptar la edificación existente a las nuevas perspectivas del clima, y para ello el PGOM busca establecer ámbitos para la mejora de la eficiencia energética, ámbitos para la mejora del aislamiento térmico de edificios o áreas de estudio para implantar zonas de bajas emisiones. Por otro lado, también se debe actuar ante las nuevas construcciones, sobre todo en materia de autosuficiencia energética, así como el aprovechamiento de la radiación solar o el sombreado. Para poder conseguir este objetivo se han propuesto una serie de líneas estratégicas que buscan alcanzarlo, entre las que se encuentran:

- Considerar la situación microclimática del municipio de Gelves en el diseño de ordenanzas de edificación y de urbanización: lluvia, dirección del viento, exposición solar, temperatura, etcétera.
- Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados, y a una buena ventilación, fomentando las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio.
- Incorporar en las ordenanzas principios concretos y factibles de arquitectura bioclimática y criterios de eficiencia energética, que obliguen a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación.
- Aplicar criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos: cuidar la forma espacial de la ciudad, su morfología (rugosidad urbana, cañón urbano, visibilidad del cielo, etcétera), la presencia de vegetación, o el albedo de los materiales en las superficies urbanas para mejorar su habitabilidad.
- Fomentar 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

11.- Espacio público:

“Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.”

Se pretende crear con este Plan una red comunicada de espacios libres y arboledas en los que sea fácil su acceso y disfrute para todo el conjunto de la población. Además, se quiere estructurar a todos ellos a través de un carril reservado para bicicletas o de las vías pecuarias.

Estos espacios deberán de tener consideraciones en lo que se refiere al cambio climático, por ejemplo, a través de la plantación de especies autóctonas, que no necesiten gran cantidad de agua, cuando va a ser uno de los recursos más escasos.

Uno de los conceptos claves es que la ciudad debe ser vivida, y para ello se deben crear espacios públicos amables con el ciudadano.

12.- Verde urbano:

“Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en los pueblos y ciudades, creando una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	170/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.5. . LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.”

En este sentido, sería interesante que el plan continuase a través del establecimiento de pantallas vegetales, de techos verdes y otro tipo de vegetación en cascada que se pueda incorporar a los edificios o estructuras urbanas, y que ayuden de la misma forma a fijar carbono y a proporcionar confort ambiental.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	171/325



A.6. LA INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR

En marzo de 2023 se aprueba la Ley 3/2023 de Economía Circular de Andalucía. Esta norma establece en su artículo 10:

“Artículo 10. Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.

1. Las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico.
2. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.”

Para ello esta ley, en su disposición final segunda modifica el artículo 38 de la ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental andaluza. En concreto, añade a los contenidos de los documentos iniciales estratégicos para evaluación ambiental estratégica ordinaria un epígrafe que aborde “la integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Economía Circular de Andalucía”.

A nivel comunitario, según el Plan de Acción de la Unión Europea para la economía circular, que precede a la ley andaluza, “una economía circular es aquella en la que el valor de los productos, los materiales y los recursos se mantiene en la economía durante el mayor tiempo posible, y en la que se reduce al mínimo la generación de residuos.”

Asimismo, según el Plan de acción de la UE para la economía circular (Comisión Europea, 2015): “La economía circular impulsará la competitividad de la UE al proteger a las empresas contra la escasez de recursos y la volatilidad de los precios, y contribuir a crear nuevas oportunidades empresariales, así como maneras innovadoras y más eficientes de producir y consumir. Creará puestos de trabajo a escala local adecuados a todos los niveles de capacidades, así como oportunidades para la integración y la cohesión social. Al mismo tiempo, ahorrará energía y contribuirá a evitar los daños irreversibles causados en lo relativo al clima y la biodiversidad, y a la contaminación del aire, el suelo y el agua, a causa de la utilización de los recursos a un ritmo que supera la capacidad de la Tierra para renovarlos.”

A nivel autonómico, para la aplicación de la Ley 3/2023, un mes después de la aprobación de esta se publica la “Guía de apoyo a la planificación local en materia de Economía Circular. Prevención y gestión de residuos municipales. Abril 2023”.

A efectos de planificación urbanística, y concretando en los objetivos del PGOM de Gelves, el instrumento de planificación en elaboración deberá tener en cuenta los criterios de Economía Circular, incluyendo la optimización en la recogida y gestión de residuos.

Por ello, durante el proceso de planificación deberán abordarse e inventariarse las características de la trama urbana en relación con la selección del sistema de recogida de residuos óptimo: anchura del viario, localización del casco histórico, lo que condiciona la accesibilidad de determinados vehículos de recogida; y disposición o no de contenedores en vía pública, etc....

En base a esto, la memoria para aprobación inicial y el EsAE deberán incorporar la siguiente información



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	172/325



A.6.1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS

El diagnóstico de la situación actual de prevención de residuos consistirá en:

- Una descripción de la situación de partida, concretado en los datos de residuos recogidos por habitante y año y por habitante y día, para cada flujo de residuos, ya elaborado en el diagnóstico de la gestión.
- Una descripción de las campañas de concienciación ciudadana y comunicación en materia de prevención de residuos, existentes
- Una relación de comercios locales cuya actividad contribuya a la prevención de residuos tales como tiendas de productos a granel, talleres de reparación de aparatos electrónicos, sistemas de donación a ONG de alimentos perecederos por parte de supermercados, etc.
- Las iniciativas preventivas impulsadas por la entidad local, especialmente los programas de compostaje doméstico y comunitario.
- La determinación del grado de conocimiento, concienciación y expectativas de la población y otros agentes económicos e institucionales locales.

SITUACIÓN ACTUAL DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

La valoración de la situación actual de la gestión de los residuos municipales debe ser descrita en términos cuantitativos, financieros y organizativos.

El análisis por realizar debe exponer con detalle los generadores o fuentes de residuos, la modalidad de recogida, los flujos de los residuos y cantidades de estos y por último los costes del servicio.

El planeamiento general que se elabore en sus versiones definitivas deberá incluir esta información sobre la gestión de residuos municipales.

La elección del modelo de recogida de residuos, a partir de la información anterior, es la decisión más determinante de cara a la planificación. Partiendo del diagnóstico y con el apoyo de la matriz de valoración de los distintos modelos que la guía aporta, la entidad local deberá elegir de entre las alternativas disponibles según diversos aspectos, siendo los más importantes:

- Capacidad técnica para la implantación del modelo.
- Factores económicos y medios disponibles, tanto materiales como personales necesarios para el cambio o mejora del modelo, estimando los costes de la alternativa elegida.
- Factores sociales y demográficos.
- Aspectos ambientales, tales como emisiones de gases de efecto invernadero y otros.
- Factores urbanísticos como anchura del viario, disponibilidad de espacio, tipología constructiva de edificaciones, etc...

OBJETIVOS DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS

La solución adoptada para la recogida de residuos debe cumplir con una serie de objetivos generales, a saber:

- Garantizar una adecuada gestión de la totalidad de los residuos generados y trasladados en el territorio, procurando el estricto cumplimiento del orden jerárquico establecido en la directiva comunitaria en materia de residuos.
- Impulsar la innovación, en el ámbito de aquellas iniciativas que favorezcan las mejoras en los procesos de producción encaminadas a un uso más eficaz de los recursos y a una menor generación de residuos, a que el valor de los productos y materiales se mantenga durante el mayor tiempo posible, así como a un aumento de la reutilización, la reciclabilidad y la valorización material que implique una reducción de la eliminación.
- Favorecer la simbiosis industrial de forma que los subproductos generados en unas actividades se conviertan en las materias primas de otras. Fomentar la utilización, por parte de las empresas, de materias primas secundarias para aprovechar al máximo los recursos materiales y energéticos contenidos en los residuos y reducir, en lo posible, el consumo de recursos naturales.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	173/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.6. . LA INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR

- Aplicar el principio de responsabilidad del productor a los agentes que ponen en el mercado productos que con su uso se convertirán en residuos, y el principio de «quien contamina, paga» a los generadores de residuos.
- Reducir el vertido de los rechazos procedentes de los procesos de valorización y de la fracción de residuos no reciclables mediante su valorización.
- Analizar la eficiencia de los actuales sistemas de recogida, optimizar los tratamientos y efectuar una evaluación integrada de los procesos completos de gestión, desde la producción hasta la gestión final.
- Impulsar la construcción de cuantas instalaciones de valorización y eliminación sean necesarias, de forma que Andalucía sea autosuficiente en lo que a la gestión de todos sus residuos se refiere.
- Disminuir la contribución al cambio climático de las actividades asociadas a la generación y la gestión de los residuos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	174/325



A.6.2. SISTEMA DE INDICADORES PARA EL CONTROL DE PROCESOS

Los indicadores son parámetros diseñados para evaluar de manera cuantitativa el grado de cumplimiento de los objetivos y medidas establecidos. Un correcto diseño y aplicación de estos permiten monitorizar el desarrollo del plan, corrigiendo aquellas medidas que resulten ineficaces o cuya ejecución no se ajuste a lo esperado. Distinguiremos para ello dos tipos de indicadores:

Indicadores de impacto. Son aquellos que miden la contribución o efecto que la medida planteada ha tenido sobre el logro del objetivo.

En el caso de medidas dirigidas a objetivos cuantitativos, este indicador suele estar expresado en las mismas unidades que el propio objetivo.

Indicadores de ejecución. Expresan el grado de desarrollo de la medida, para determinar objetivamente cuánto se ha avanzado en su desarrollo. La definición de este indicador depende de los términos en los que esté planteada la medida. Por ejemplo, la adopción de acuerdos voluntarios por parte de comerciantes para el incremento de la venta a granel tendrá como indicador de ejecución el número de comercios que suscriban el acuerdo. La medida produce impacto desde que un comercio se adhiere al programa, y el impacto será mayor cuantos más se unan a la iniciativa. En cambio, una medida consistente en la automatización de una planta de clasificación de envases tendrá como indicador de ejecución “Adaptación realizada (SI/NO)”, porque la medida produce impacto sólo si la adaptación se ejecuta finalmente. En todo caso, los indicadores de impacto y de ejecución deben reunir las siguientes características:

Deben ser de común aceptación por las distintas partes intervinientes en el manejo de residuos.

- Deben de estar basados en datos oficiales, es decir, deben ser creíbles.
- Esos datos deben ser de fácil acceso, para agilizar el cálculo de estos. Los datos se actualizarán con una frecuencia tal que permita observar variaciones o transformaciones para poder tomar decisiones a tiempo.
- Deben ser datos de los que se tenga la mayor serie temporal posible, con objeto de valorar escenarios a futuro.
- En definitiva, deben ser sólidos en términos de representatividad, calidad y alcance.
- En base a estos elementos, una estrategia efectiva de economía circular debe permitir la optimización de los recursos a lo largo de todo el proceso productivo, desde el diseño y la fabricación, pasando por el consumo y los procesos de reutilización/remanufactura/reciclaje, hasta la eliminación de los residuos no aprovechables, reduciendo de este modo tanto la entrada de recursos como la generación de residuos.”
- Por último, en esta fase inicial de planeamiento, se establece también en la Memoria de Ordenación que se asumen las normas europeas en materia de residuos urbanos en relación con su reciclaje, que se han marcado en reciclar el 65% de los residuos urbanos en 2035, así como de reducir los vertederos hasta un máximo del 10% en ese mismo año.

La transición ecológica y ambiental de Gelves supone apostar por un modelo basado en la estrategia de residuos cero, para el aprovechamiento integral de los residuos generados y el desarrollo de la economía circular, activando procesos para desarrollar las tres medidas básicas de gestión de residuos: la reducción, la reutilización y el reciclaje. Para ello es necesario impulsar estrategias de aprovechamiento integral de los residuos, manteniendo la recogida selectiva integral, incluyendo los sistemas de depósito y retorno de envases.

Y en la medida de lo posible, haciendo evolucionar el sistema de recogida, al menos en la ciudad más densa, hacia la recogida manual en bolsas individuales por unidad familiar.



Código Seguro de Verificación	IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	175/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. . LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

A.7. LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Con el propósito de favorecer la adecuada coordinación territorial, el Plan General de Ordenación Municipal de Gelves incorporará los objetivos, directrices y proyectos, que afecten a su ámbito de actuación, formulados en el marco planificador supramunicipal sectorial y territorial concurrente en vigor que a continuación se cita sucintamente, que habrá de ser tenido en cuenta durante la Evaluación Ambiental Estratégica y en la redacción del documento urbanístico, de manera que no se produzcan otras incidencias sobre dicho marco planificador que su mera aplicación en el ámbito afectado por el Plan General:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	176/325



A.7.1. TERRITORIALES

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

Establece las estrategias, normas y directrices de ordenación en función del Sistema de Ciudades que son asumidas por el Plan General.

Dentro de este Plan aparecen una serie de objetivos que se materializan en el Plan de Ordenación Municipal de Gelves, entre los que se encuentran:

POTA	PGOM
Contribuir desde las políticas urbanas a la sostenibilidad general del sistema	Llevar a cabo los Objetivos de Desarrollo Sostenible
Favorecer la cohesión social y la mejora de la calidad de vida en las ciudades andaluzas	Conciliar el derecho a habitar con el derecho a trabajar y corregir las desigualdades urbanas
Preservar los modelos urbanos propios de la ciudad media	Regeneración urbana
Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseable	Recuperación de la identidad territorial
Avanzar en la constitución de un Sistema de Transportes ambientalmente sostenible	Modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA, aprobado por Decreto 462/2004, de 27 de junio.

En su Memoria de Ordenación se recogen una serie de objetivos con aplicación en todo el territorio sobre el que opera y que van en consonancia con el PGOM

POTAUS	PGOM
Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano.	Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial
Reforzar la vinculación interna de la aglomeración mediante el diseño de unas infraestructuras y servicios de transporte que atiendan las necesidades de movilidad dando prioridad a la potenciación del transporte público, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.	Favorecer la ciudad de proximidad Potenciar los modos de transporte sostenible
Establecer una red de espacios libres de uso público con el carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el conjunto del sistema de articulación.	Mejorar las infraestructura verdes y azules y vincularlas con el contexto natural
Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.	Reducir los residuos y favorecer su reciclaje. Optimizar y reducir el consumo de agua Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía
Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento	Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	177/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. . LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

y dimensionándolos en proporción a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano.

Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.

Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos

Buscar la productividad, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.

Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	178/325



A.7.2. ESTATALES

Estrategia Española de Movilidad Sostenible. Recoge líneas directrices y medidas en diversas áreas prioritarias, cuya aplicación debe propiciar el cambio hacia un modelo de movilidad más eficiente y sostenible.

Esta Estrategia tiene en su contenido los siguientes objetivos:

Estrategia Española de Movilidad Sostenible	PGOM
Mejorar la integración de la planificación territorial y urbanística con la de transporte	Modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte
Contribuir a la reducción necesaria del porcentaje de las emisiones procedentes del sector del transporte	Conseguir una resiliencia municipal y actuar contra el cambio climático a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible
Conseguir la mejora de la calidad del aire, en especial en el ámbito urbano	

Programa de Actuaciones para la Gestión y la Utilización del Agua (Programa agua)

Su objeto consiste en resolver las carencias en la gestión, en la disponibilidad y en la calidad del agua, mediante la reorientación de la política del agua, para garantizar la disponibilidad y la calidad del agua en cada territorio, con actuaciones dirigidas a la optimización y mejora de la gestión del agua, a la generación de nuevos recursos, a la prevención de inundaciones y a la depuración y reutilización de agua.

Plan Hidrológico Nacional. Vigente desde 2001 con diversas modificaciones.

Tiene como objetivos alcanzar el buen estado del dominio público hidráulico, y en particular de las masas de agua, gestionar la oferta, satisfacer las demandas de aguas presentes y futuras a través de su aprovechamiento racional, sostenible, equilibrado y equitativo, que permita al mismo tiempo garantizar la suficiencia y calidad del recurso para cada uso y la protección a largo plazo de los recursos hídricos disponibles, lograr el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, en aras de conseguir la vertebración del territorio nacional y reequilibrar las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad y economizando sus usos, en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	179/325



A.7.3. AUTONÓMICOS

PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. (2022-2027)

se aprueba por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, publicado en BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2023, con entrada en vigor el 11 de febrero

Los objetivos de la planificación hidrológica se señalan de forma explícita en el artículo 40 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), indicando que “la planificación hidrológica tendrá por objetivos generales conseguir el buen estado y la adecuada protección del dominio público hidráulico y de las aguas objeto de esta ley, la satisfacción de las demandas de agua, el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, incrementando las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales”. En este mismo sentido, el artículo 17 de la nueva Ley de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE) introduce, sin modificar expresamente la finalidad de esta planificación conforme ordena su norma sectorial, algún aspecto adicional sobre los objetivos de la planificación hidrológica, al señalar que: “la planificación y gestión hidrológica, a efectos de su adaptación al cambio climático, tendrán como objetivos conseguir la seguridad hídrica para las personas, para la protección de la biodiversidad y para las actividades socio-económicas, de acuerdo con la jerarquía de usos, reduciendo la exposición y vulnerabilidad al cambio climático e incrementando la resiliencia”.

ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE 2030.

Aprobada por Acuerdo de 5 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno.

Es un plan estratégico de la Junta de Andalucía para orientar las políticas públicas y privadas hacia un tipo de desarrollo socioeconómico que considere de forma integrada la prosperidad económica, la inclusión social, la igualdad entre los géneros y la protección ambiental.

Esta Estrategia posee una serie de objetivos con incidencia territorial y que se pueden ver reflejados en aspectos del PGOM de Gelves

Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 PGOM

Ordenar cada territorio, ciudad y pueblo con previsión, asignando los usos según las necesidades reales de las personas y las capacidades de cada medio, con coordinación entre las distintas administraciones y agentes implicados e integración entre las diferentes actuaciones sectoriales, respetando el funcionamiento de los territorios, las

ciudades y los pueblos como sistema.

Propiciar la generación y consolidación de empleo y riqueza en el contexto de una economía verde, a través de nuevas formas de uso y/o consumo de los servicios de los ecosistemas andaluces y recuperando

Crear límites al crecimiento urbano, resolver la fragmentación urbana, e integrar las áreas de desarrollo irregulares

Seguir las indicaciones de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y recuperar la vinculación con el territorio

ESTRATEGIA ENERGÉTICA DE ANDALUCÍA 2030.

aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 7 de junio de 2022, (BOJA número 112 de 14 de junio de 2022)

Contribuir a un uso eficiente e inteligente de la energía. Contribuir a un uso eficiente e inteligente de la energía.

Situar a los sectores de las energías renovables y del ahorro y la eficiencia energética como motores de la economía andaluza.

- Garantizar la calidad del suministro energético.
- Actuar desde la demanda para hacer a la ciudadanía protagonista del sistema energético.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	180/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

- Optimizar el consumo energético en la Administración de la Junta de Andalucía.

La Estrategia Energética de Andalucía establece las orientaciones para desarrollar la política sectorial en materia de ahorro y eficiencia energética, fomento de las energías renovables y desarrollo de las infraestructuras energéticas en nuestra Comunidad Autónoma, con la finalidad de alcanzar un sistema energética suficiente, bajo en Carbono, inteligente y de calidad. El futuro modelo energético se basa en la formulación de estos principios:

Todos estos principios van en consonancia con uno de los objetivos del Plan General de Ordenación Municipal de Gelves que es el de conseguir un sistema de cierre del ciclo del agua y uno de generación de energía y áreas preferentes para las energías renovables.

PLAN DE MEDIO AMBIENTE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2030.

Aprobado mediante Acuerdo de 15 de febrero de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Medio Ambiente de Andalucía 2030 (PMA 2030) (BOJA de 18 de febrero de 2022).

Plan de Medio Ambiente de Andalucía	PGOM
Avanzar en una ordenación del territorio que garantice la convergencia en el bienestar económico y social en el territorio andaluz mediante un desarrollo sostenible basado en la ecoinnovación que garantice la conservación de los recursos naturales y del paisaje	Conciliación del derecho a habitar con el derecho a trabajar, así como la identificación de áreas estratégicas catalizadoras para conseguir la regeneración urbana
Contribuir a la lucha contra el cambio climático reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero y aumentando la capacidad de sumidero en Andalucía	Actuar frente al cambio climático en materia de energía y adoptar los Objetivos de Desarrollo Sostenible
Disminuir los riesgos de que se produzcan emergencias ambientales (inundaciones, sequías, incendios forestales, contaminación...) o atenuar sus consecuencias mediante las oportunas medidas preventivas y correctivas	Eliminación de la vulnerabilidad urbana y aumento de la resiliencia municipal
Proteger y conservar los paisajes andaluces como herramienta para una mejor integración del territorio andaluz	Dotación de un sistema ambiental que vaya desde la periferia al centro urbano

ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

Aprobada por Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno.

Tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con planificación y gestión de la movilidad, metabolismo urbano, etc. Los ejes de actuación que contempla incluyen la mejora de la eficiencia económica y energética del transporte, los límites de la expansión de los espacios urbanos dependientes del automóvil, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la construcción bioclimática, promover la rehabilitación de las edificaciones urbanas o el aumento de la superficie de suelo capaz de sostener la vegetación.

Entre sus objetivos se vinculan con el planeamiento urbanístico de Gelves los siguientes:

Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana	PGOM
Situar en el centro de discusión el desarrollo de un urbanismo que aborde los retos de la sostenibilidad y la entrada en la era de la información y el conocimiento; de un nuevo modelo de movilidad donde los modos de transporte más sostenibles sustituyan a los modos motorizados individuales e ineficientes; y de una nueva habitabilidad en la	Actuación frente al cambio climático en materia de energía y adoptar los Objetivos de Desarrollo Sostenible y modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	181/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

edificación basada en la idea de habitación, en la vinculación de la edificación al desarrollo de ciudad y al uso de recursos locales.

Mejorar la calidad urbana de pueblos y ciudades y la calidad de vida de su ciudadanía, al mismo tiempo que se disminuye de forma urgente la dependencia de recursos no renovables, muchos de ellos no disponibles en el propio territorio de Andalucía.

Superar el modelo de desarrollo y crecimiento basado en el consumo de recursos naturales no renovables y en energías de origen fósil en el medio urbano y contribuir al cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales y, como consecuencia, al cumplimiento de los objetivos

que, para la mitigación de los efectos del cambio climático, se contemplan en el Plan Andaluz de Acción por el Clima 2007-2012.

Impulsar una nueva cultura de la movilidad y accesibilidad, modificando el reparto modal a favor de modos más eficientes económica y ambientalmente, y más justos desde el punto de vista social, primando el transporte público y los desplazamientos a pie y en bicicleta.

Trabajar en favor de la inserción laboral de las personas desempleadas y de la adaptación de los profesionales a los cambios tecnológicos y las innovaciones que se van produciendo en el ámbito de la gestión urbana.

Contribuir a la mejora de la resiliencia municipal, así como la integración de áreas de desarrollo irregulares, la rehabilitación social del casco urbano o resolver la fragmentación urbana

Actuación frente al cambio climático en materia de energía y adoptar los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte

Conciliar el derecho de habitar con el derecho a trabajar

PLAN DIRECTOR PARA LA MEJORA DE LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA EN ANDALUCÍA, UNA ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE.

Aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno.

Pretende mejorar y reforzar los ecosistemas andaluces, además mitigar los efectos producidos por la fragmentación de hábitats y el cambio climático, dos de las principales causas de la pérdida de la biodiversidad a escala global. En definitiva, se pretende impulsar la configuración de una red ecológica a escala regional que favorezca la movilidad de las especies silvestres, que garantice los flujos ecológicos, que mejore la coherencia e integración de la Red Natural 2000 y que contribuya a una mejor capacidad de adaptación de la sociedad andaluza frente al cambio climático.

PLAN DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD VIAL Y CONSERVACIÓN EN LA RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.

Su objetivo general consiste en lograr un servicio público viario eficaz y eficiente, demandado por el usuario, que permita potenciar y dinamizar la actividad económica de la región andaluza.

Entre sus objetivos se encuentran los siguientes:

Plan de Mejora de la Accesibilidad, Seguridad Vial y Conservación de la Red de Carreteras	PGOM
Mejorar la accesibilidad a las zonas litorales, ámbitos con gran dinamismo demográfico, económico y urbanizador de Andalucía, considerada como de interés turístico y estratégico para el desarrollo de la Comunidad Autónoma Andaluza	Modernización de la movilidad, accesibilidad y multimodalidad del transporte, consiguiendo a través de un reaprovechamiento de las infraestructuras existentes que el transporte sea mucho más eficiente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	182/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Mejorar la organización y capacidad de la Red viaria en las Áreas metropolitanas, ámbitos de influencia de las grandes ciudades caracterizados por una movilidad con carácter local y niveles de tráfico muy importantes

Eliminar la conflictividad de tráficos en el medio urbano mediante la ejecución de variantes de población y tratamiento de travesías y de los tramos de acceso de las poblaciones, buscando la integración de la carretera en un medio en el que el ciudadano demanda habitabilidad y calidad de vida

ESTRATEGIA DE PAISAJE DE ANDALUCÍA.

Fue aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2012.

Entre sus objetivos y líneas estratégicas incluye, en relación con los paisajes litorales, impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural, impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural y cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.

Entre los objetivos de calidad paisajística para Andalucía se encuentran los siguientes que se relacionan con el PGOM de Gelves:

Estrategia de Paisaje de Andalucía	PGOM
Impulsar la recuperación y la mejora paisajística del patrimonio cultural	Rehabilitación social de los ejes paisajísticos del río y el escarpe, así como del casco urbano haciendo hincapié en la desfragmentación del territorio y la generación de un eje central paisajístico.
Cualificar los espacios urbanos a través de la gestión paisajística	Dotación de un sistema de parques desde la periferia al centro urbano

PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES.

Aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio.

El Plan tiene como principal objetivo establecer las medidas necesarias para evitar o minimizar las inundaciones en los núcleos urbanos. Con el Plan se puso de manifiesto la extensión territorial de las inundaciones y los niveles de riesgos personales y materiales que generan. En Andalucía se inventariaron 1.099 puntos de riesgo por inundaciones distribuidos por todo su territorio, catalogados por niveles de riesgo A, B, C y D (siendo A los puntos de mayor gravedad y D los de menor), alcanzando los niveles A y B un tercio del total de puntos. Respecto a la distribución municipal de los puntos, se detectaron puntos en 428 municipios, lo que supone que el 56% de los municipios andaluces tienen problemas de inundaciones y que afectan al 60% de la población andaluza. A nivel provincial, las más afectadas son las provincias del litoral mediterráneo: Almería, Granada y Málaga.

PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN (PGRI) DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR (SEGUNDO CICLO: NOVIEMBRE DE 2022)

El 23 de octubre de 2007, el Parlamento Europeo aprobó la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación (transpuesta al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación). De forma simplificada, esta normativa conlleva las siguientes tareas:

a) Evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI) e identificación de las áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIs). Implica la determinación de las zonas para las cuales existe un riesgo potencial de inundación significativo en base al estudio de la información disponible sobre inundaciones históricas, estudios de zonas inundables, impacto del cambio climático, planes de protección civil, ocupación actual del suelo, así como las infraestructuras de protección frente a inundaciones existentes. Posteriormente se establecen unos baremos de riesgo por peligrosidad y exposición que permiten valorar los daños



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	183/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.7. . LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

identificados y se establecen los umbrales que definen el concepto de “significativo”, con el objeto de identificar las áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIs).

b) Mapas de peligrosidad y mapas de riesgo de inundación: Para las áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIs) seleccionadas en la fase anterior es necesario elaborar mapas de peligrosidad y mapas de riesgo de inundación que delimitan las zonas inundables así como los calados del agua, e indican los daños potenciales que una inundación pueda ocasionar a la población, a las actividades económicas y al medio ambiente y todo ello para los escenarios de probabilidad que establece el Real Decreto 903/2010: probabilidad alta, cuando proceda, probabilidad media (período de retorno mayor o igual a 100 años) y para baja probabilidad o escenario de eventos extremos (período de retorno igual a 500 años).

c) Planes de Gestión del Riesgo de Inundación: Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación se elaboran en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y las ARPSIs identificadas. Tienen como objetivo lograr una actuación coordinada de todas las administraciones públicas y la sociedad para disminuir los riesgos de inundación y reducir las consecuencias negativas de las inundaciones, basándose en los programas de medidas que cada una de las administraciones debe aplicar en el ámbito de sus competencias para alcanzar el objetivo previsto, bajo los principios de solidaridad, coordinación y cooperación interadministrativa y respeto al medio ambiente.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	184/325



A.8. ANEXOS

A.8.1. ESTUDIO DEL TERRITORIO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

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

La breve descripción ambiental resaltarán elementos ecológicos y de conservación, mientras que la información cartográfica ofrecerá representaciones visuales de la estructura municipal.

Este enfoque técnico permitirá un análisis previo orientado a facilitar datos generales para poder establecer una base sólida para futuras consideraciones urbanísticas y de desarrollo.



ENCLAVE GEOGRÁFICO

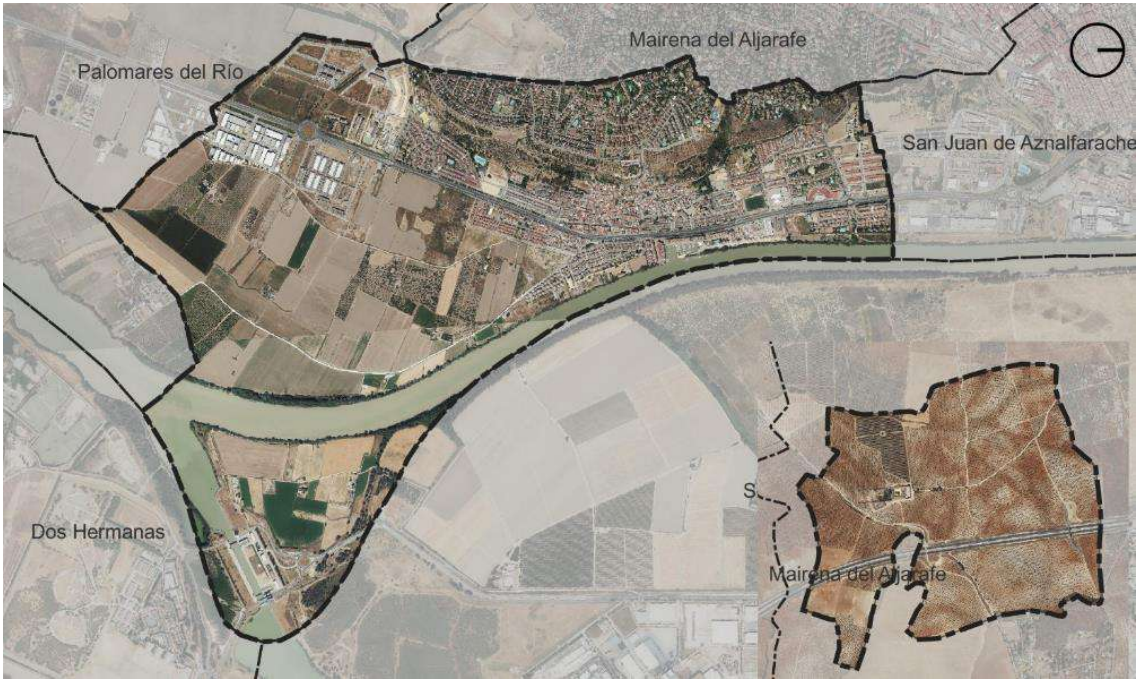
El término municipal de Gelves, municipio de la provincia de Sevilla, está situado en el valle del Guadalquivir, sobre la margen derecha de su curso bajo. Se ubica en la comarca aljarafeña, sobre terrenos de aluvión depositados por el río, emplazado en una especie de anfiteatro en la **cornisa del Aljarafe**.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	185/325



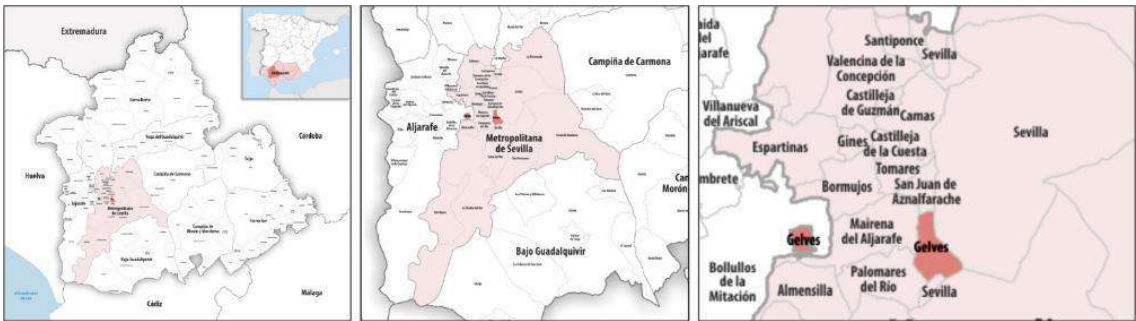


Situación del municipio de Gelves en su entorno más cercano. Esquema de elaboración propia.

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

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

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

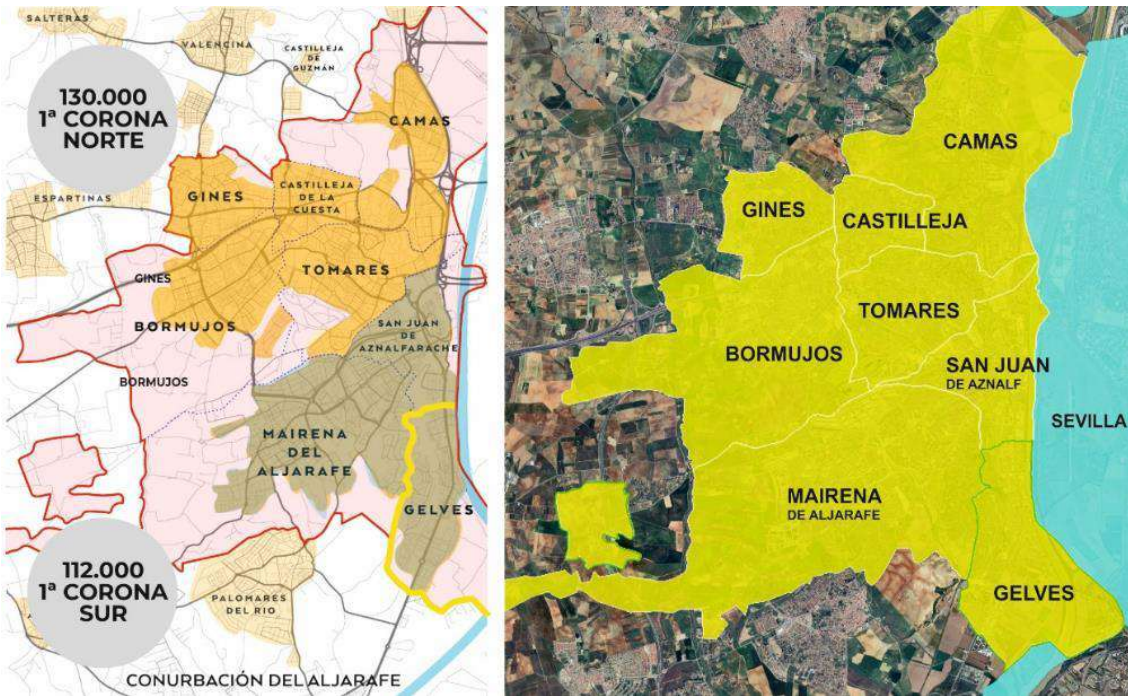


Situación del municipio. Elaboración propia.



Código Seguro de Verificación	IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q5AL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	186/325





Esquema conurbación del aljarafe. Esquema de elaboración propia

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

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

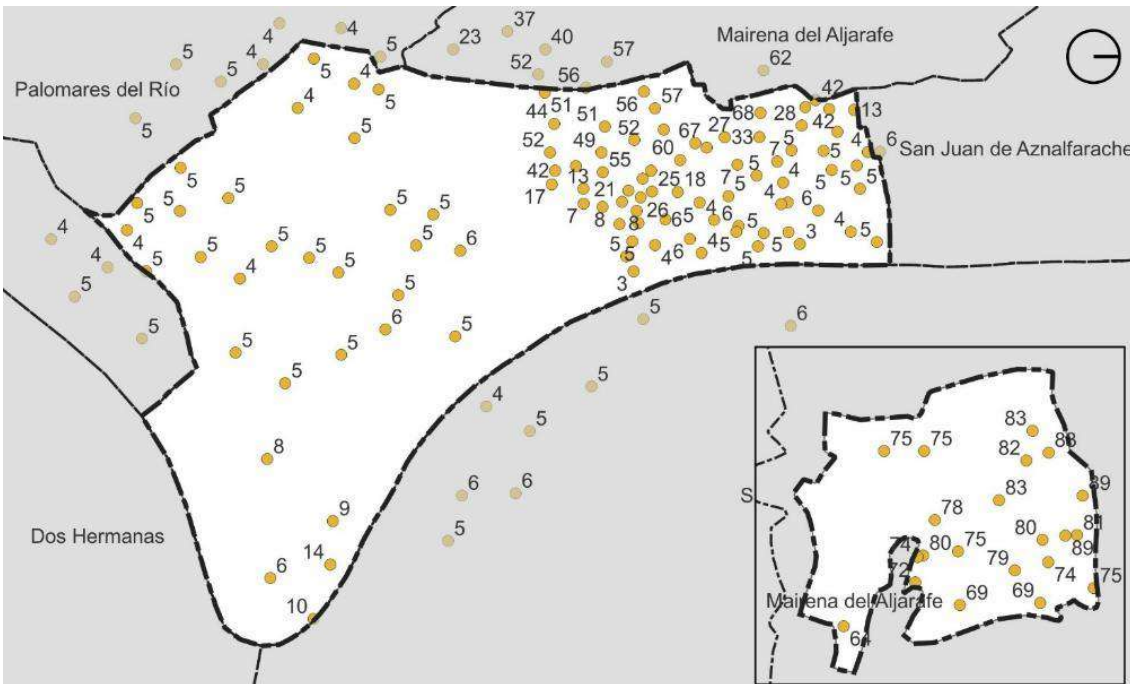
Este enclave, de aspecto industrial y función vinculada al sector portuario y logístico, ha sido históricamente un punto de apoyo para actividades relacionadas con la navegación, la carga y descarga de mercancías, Su estratégica ubicación en la ribera del Guadalquivir le otorga una conexión directa con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

Presenta una altitud media sobre el nivel del mar de 26 m. y su estructura urbana es bastante lineal, en dirección N-S, con un apreciable ensanchamiento al sur del municipio y donde destacan tres elementos lineales clave, que organizan el territorio y el núcleo urbano; **la Cornisa del Aljarafe, la carretera A-8058 y el curso del Río Guadalquivir.**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	187/325





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

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

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

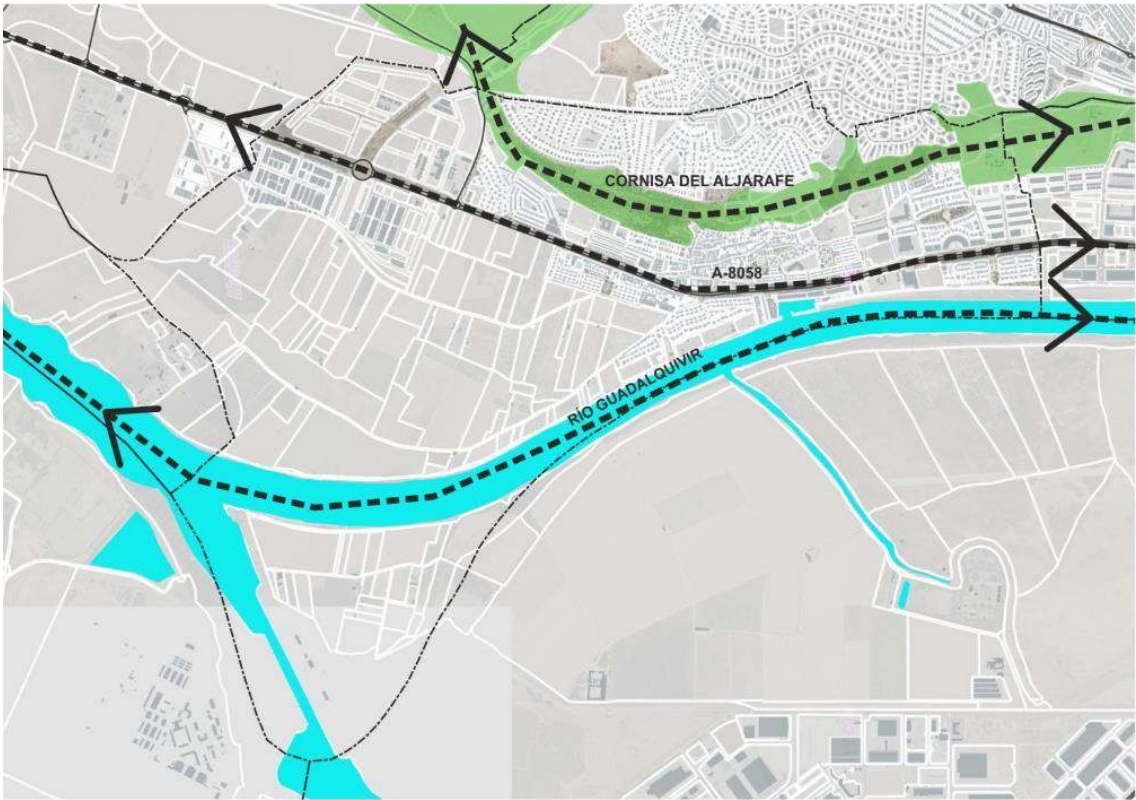
Como elemento estructurante y fragmentador del territorio, la cornisa del Aljarafe se presenta como una barrera natural que introduce una discontinuidad en la configuración del espacio municipal. A partir de este hito geomorfológico, en una cota inferior, se distribuye el casco histórico, cuyo desarrollo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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	188/325





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



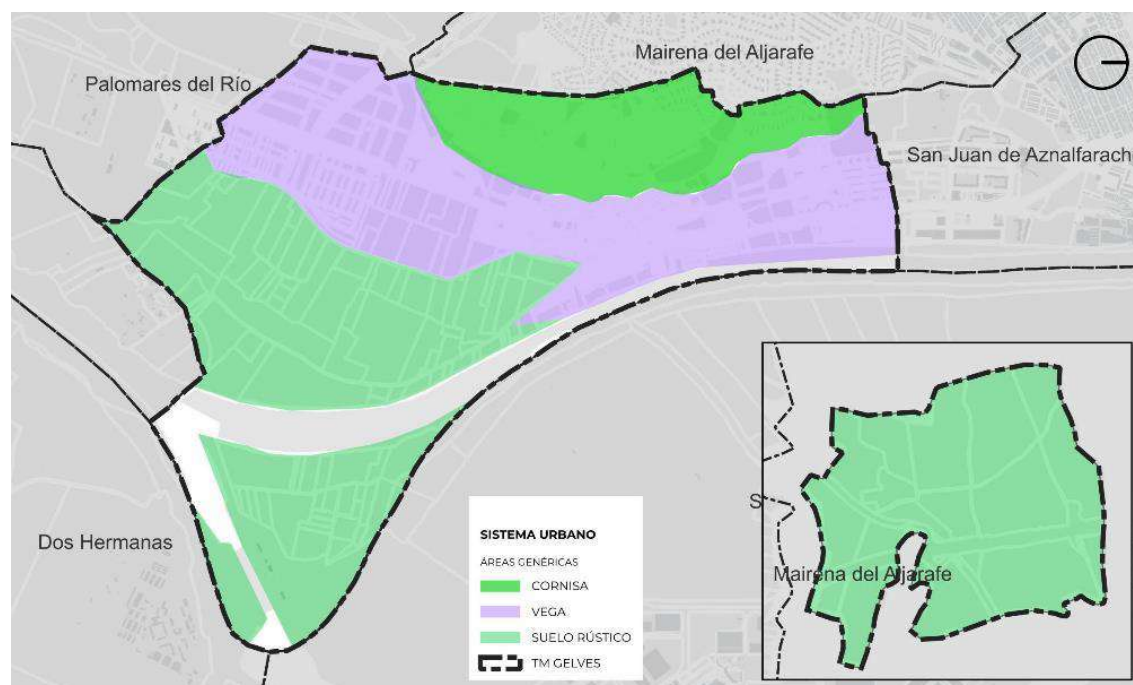
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	189/325



SISTEMA URBANO

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

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



Sistema urbano de Gelves. Esquema de elaboración propia.

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

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

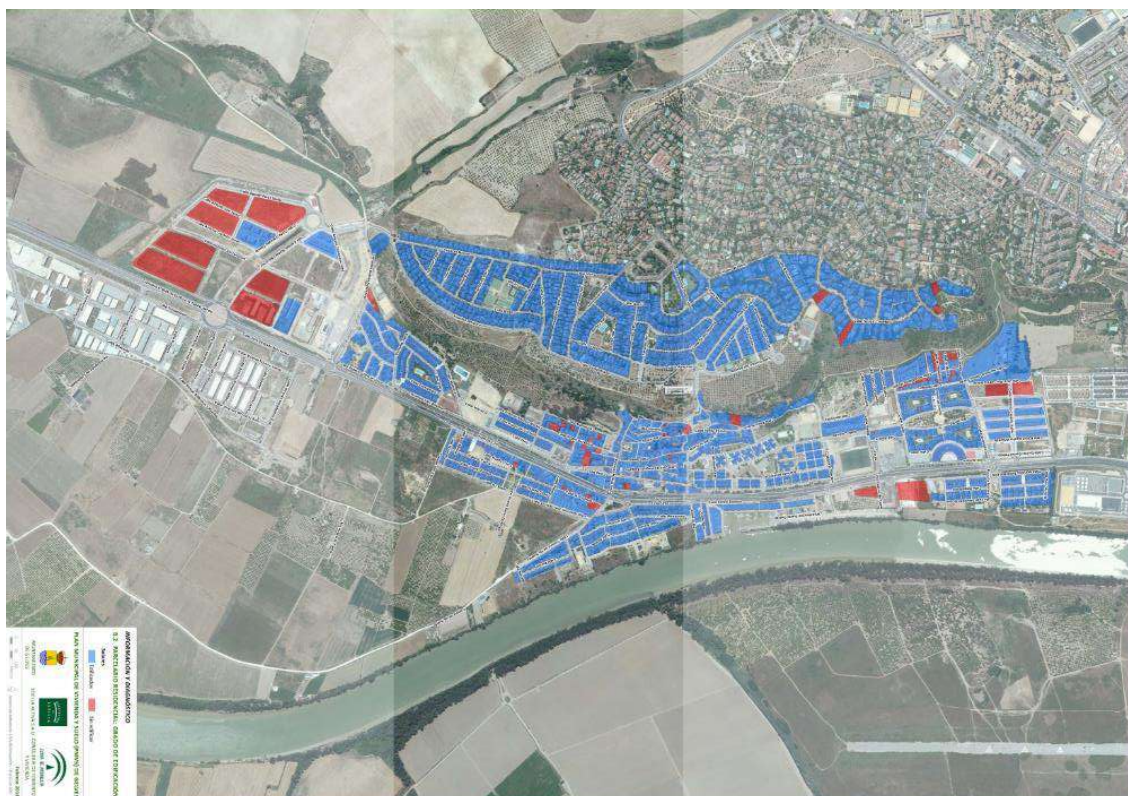


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	190/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS



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

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

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

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

(*) Superficies aproximadas



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 191

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	191/325





Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	192/325



A.8.1.1. Evolución histórica.

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



Vistas de Gelves de 1961. Fuente: Ayuntamiento

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	193/325



El casco también experimenta crecimiento hacia el sur, a lo largo de la carretera de La Puebla y la Avenida de Coria del Río, y hacia el norte en la zona del Pandero, desconectada del resto del casco. A pesar de los objetivos del planeamiento en 1988 de enlazar el núcleo urbano con el tejido residencial consolidado en los altos del Aljarafe, la desconexión entre las áreas arriba y abajo de la cornisa se hace evidente.

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

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



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

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

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

Mas al sur se construye como un polígono Industrial autónomo y separado de las zonas residenciales el Parque Industrial Guadalquivir, apoyado también en el eje de la carretera de Coria, y colindante con el termino vecino de Coria del Río. A este sector se agrega en continuidad y como ampliación un segundo sector industrial y terciario, el sector ST-3 CITEC, que se desarrolla en los primeros años de vigencia del PGOU.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	194/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Ambos se desarrollan en una longitud próxima a 900 m con una profundidad media de 250 m desde la carretera de Coria, hacia la Vega.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	195/325



A.8.1.2. Estructura urbana

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

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

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	196/325



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

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

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

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

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

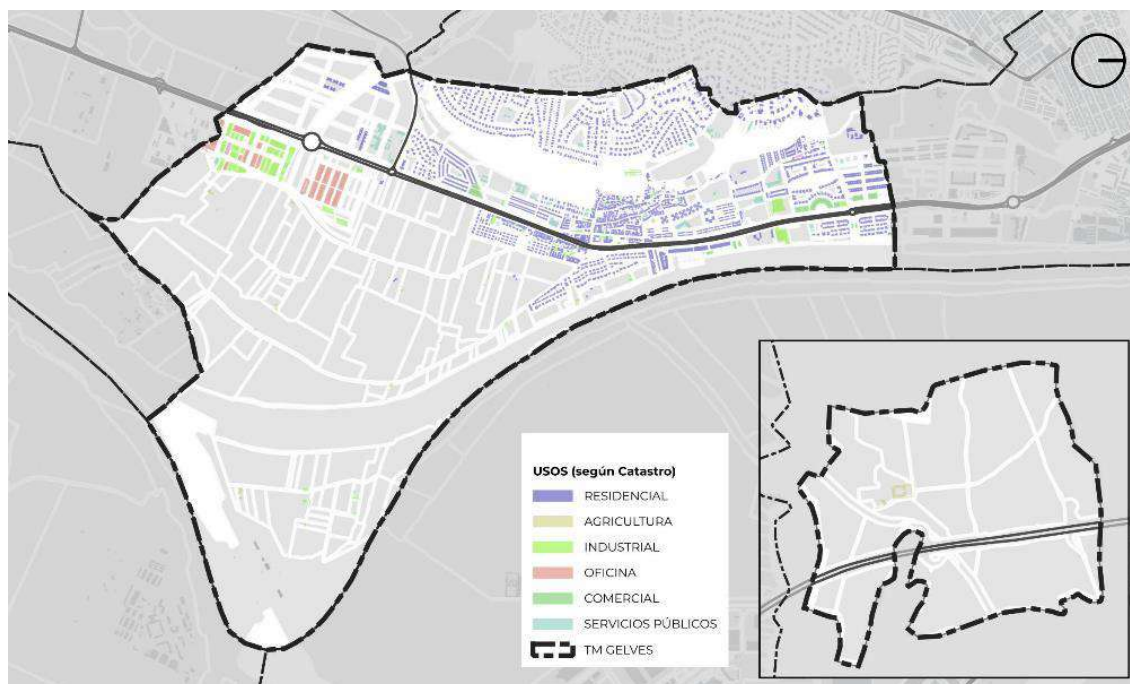


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	197/325



A.8.1.3. Áreas homogéneas

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



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

ZONAS. PARÁMETROS GLOBALES

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

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

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

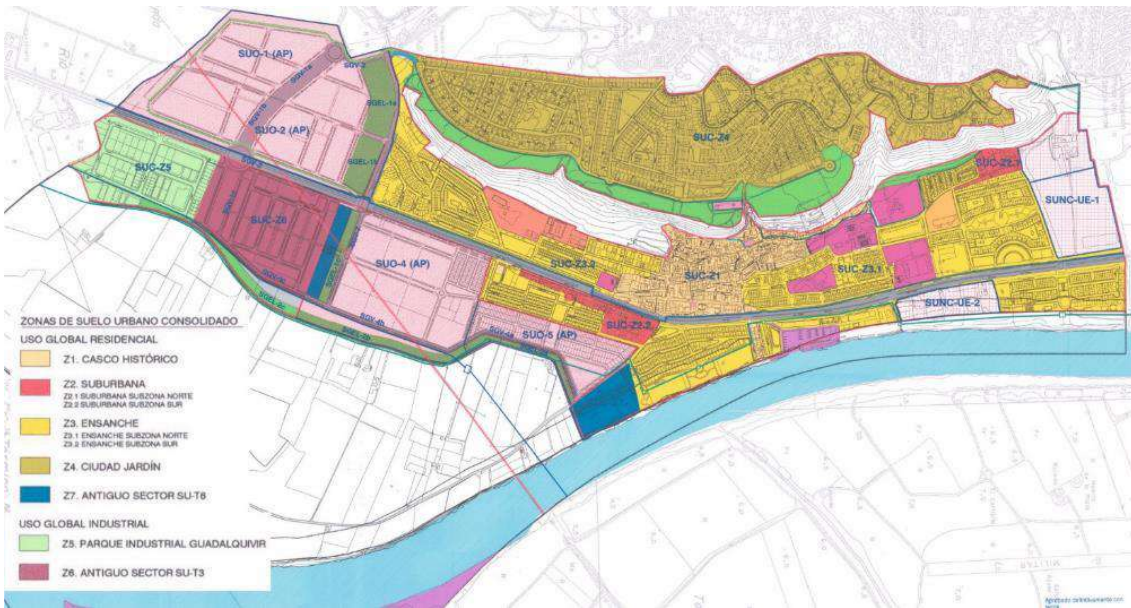
Frente a otras zonas destinadas a usos vinculados con la actividad económicas como son:

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	198/325





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

ÁREA DE SUELO RESIDENCIAL

ZONA 1. CASCO HISTÓRICO.

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

Superficie de suelo:	14,09 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	174.500,00 m²
Número máximo de viviendas estimado:	836 viv.
Edificabilidad global estimada	1,24 m² t/m² s
Densidad global estimada:	59,33 viv./Ha
Ordenanzas de aplicación:	Casco Histórico

ZONA 2. SUBURBANA.

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

SUBZONA NORTE (Z2.1)	
Superficie de suelo:	1,45 Ha
Uso Global:	Residencial
Techo máximo estimado:	20.900,00 m²



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	199/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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

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

ZONA 3. ENSANCHE.

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	200/325



ZONA 4. CIUDAD JARDÍN

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

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

ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T6

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

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

ÁREA DE SUELO DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

ZONA 5. PAQUE INDUSTRIAL GUADALQUIVIR

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	201/325





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

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

ZONA 6. ANTIGUO SECTOR SU-T3,

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	202/325



A.8.1.4. Conclusiones sobre el sistema urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	203/325



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

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

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

ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

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

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

- **Redes de comunicación viaria.**

- Red estatal de carreteras.
- Red autonómica de carreteras de Andalucía.
- Red de transporte público.

- **Infraestructura portuaria.**

- Puerto de Sevilla (Puertos del Estado)
- Puerto Gelves (Agencia Pública de Puertos de Andalucía – Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda)

- **Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento.**

- Redes de abastecimiento.
- Redes de saneamiento y depuración.

- **Infraestructuras energéticas.**

- Redes eléctricas.
- Telecomunicaciones.

- **Infraestructura de hidrocarburos.**

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

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

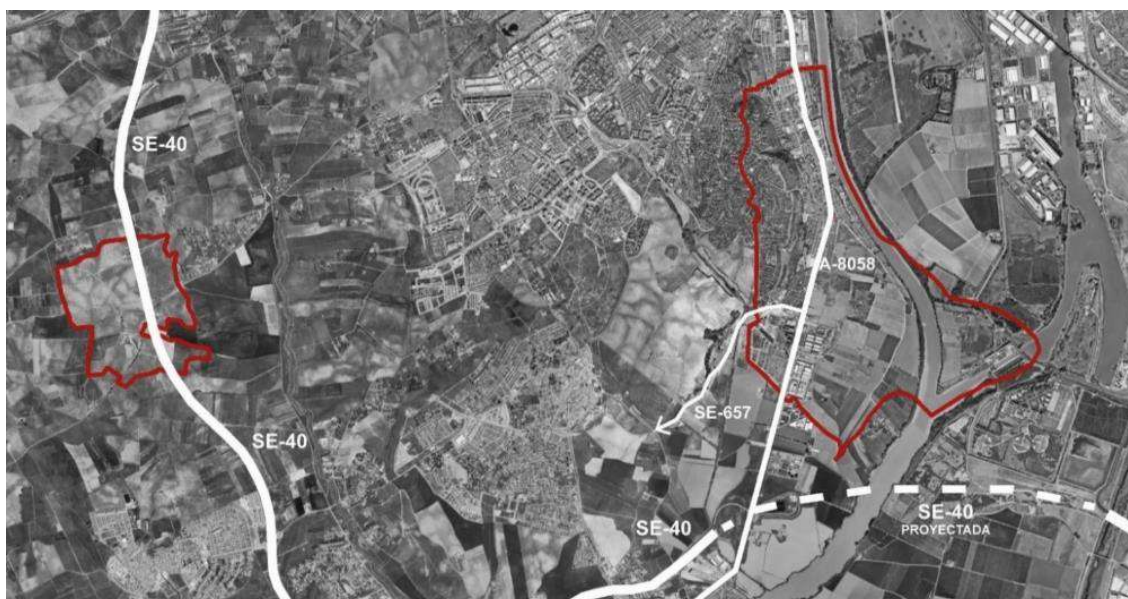
Dentro del municipio de Gelves, existen carreteras cuya jerarquía responde a los niveles estatales, autonómicos y provinciales. Son las siguientes:

Nomenclatura	Jerarquía de la red	Origen - Destino
SE-40	Carreteras del Estado	Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla
A-8058	Red Autonómica de Carreteras	Desde Sevilla a La Puebla del Río
SE-657	Red Provincial de Carreteras	Desde Gelves a Palomares del Río



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	204/325





Esquema de red de carreteras en el término de Gelves. Fuente: elaboración propia.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	205/325



RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

SE-40: esta Autovía de Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla, en su tramo desde Almensilla a Espartinas, pasa por la zona de la Hacienda de Torrequemada atravesando el ámbito en dirección norte – sur. Este trazado afecta en su paso de la zona de Torrequemada, y a tal efecto se establece la correspondiente afección sobre suelo rústico para crear la correspondiente reserva de suelo para este viario.



Trazado de la SE-40 por la Hacienda Torrequemada. Elaboración propia / Plano O.5. Afecciones sectoriales. PGOU

El tramo que afecta al municipio se describe tal que:

CARRETERA	PK INICIO	PK FIN	LONGITUD	INICIO	FIN	TIPO DE VÍA
SE-40	34,200	40,900	6,712 km	Enl. A-8054	Enl. A-49	Autovía



Esquema de afección de servidumbre 50m. Elaboración propia

AFECCIÓN

Denominación	Titularidad	Jerarquía	ZNE	DPA	ZS	ZA
SE-40	Estatal	Autovía	50	8	25	100

ZNE: Zona De No Edificación

DPA: Dominio Público Adyacente



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

ZS: Zona de Servidumbre Legal

ZA: Zona de Afección

INTENSIDAD DE TRÁFICO

La SE-40 en el tramo que afecta al municipio, según los estudios de Intensidad Media Diaria de vehículos ligeros y pesados del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, tiene como resultado de la estación permanente de estudio SE-594 -O, lo siguiente:

ESTACIÓN	CARRERA	PK	Nº CALZADAS	CONFIGURACIÓN	POBLACIÓN	IMD TOTAL	IMD LIGEROS	IMD PESADOS	% VP
SE-594-0	SE-40	38.29	2	3+3	ALMENSIL LA - A-49	8086	7833	253	3.13

Según recoge ese estudio del Ministerio, el **índice de peligrosidad es bajo** en su paso por el municipio.

Por otro lado, el trazado de la SE-40, en su tramo Dos Hermanas-Coria del Río pasa al sur del municipio. El trazado en cuestión **no incide de manera directa sobre terrenos** pertenecientes a este municipio. No obstante, dada su proximidad, puede influir indirectamente en la ordenación de la movilidad ordinaria e industrial del área urbana, así como en su configuración territorial. Asimismo, podría tener un impacto en la movilidad sostenible y de ocio, mediante posibles futuras conexiones a la red planificada de carriles bici o el uso recreativo de sendas y márgenes del río.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	207/325



RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS

A-8058 (tramo de la antigua SE-660): de Sevilla a La Puebla del Río, comenzando en la SE-30 y acabando en la Puebla, con una longitud de 3,97 Km. Atraviesa Gelves durante 3,70Km aproximadamente a lo largo del núcleo urbano, y conforma su travesía en dirección norte-sur, con la denominación urbana de **carretera Sevilla a Coria**.

AFECCIÓN

Denominación	Titularidad	Jerarquía	ZNE	DPA	ZS	ZA
A-8058	Autonómica	Red complementaria metropolitana	50	3	8	50

ZNE: Zona De No Edificación

DPA: Dominio Público Adyacente

ZS: Zona de Servidumbre Legal

ZA: Zona de Afección

Según el Plano O.5 del Plan general la afección correspondiente de la A-8058 es irregular a lo largo del trazado



Detalle del Plano O.5. Hoja 1y 2 - Afecciones sectoriales. PGOU

INTENSIDAD DE TRÁFICO

De la A-8056 no se tiene estudio de Intensidad Media Diaria de vehículos ligeros y pesados del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible. Los datos de los que se dispone son los definidos en la Información del Plan General de Aforos de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía.

Según se recoge en este Plan:

MATRICULA	PKINICIO	PKFINAL	MUNICIPIO	EST_2022	IMD_2022	PES_MAPA_R
A-8058	2,53	6,21	Gelves	PR-135	25.415	3%

MATRICULA: Nomenclatura de carretera.

PK INICIO: Punto kilométrico de inicio de tramo.

PK FINAL: Punto kilométrico de fin de tramo.

MUNICIPIO: Municipio sobre el que se encuentra el trazado del tramo.

EST_2022: Nomenclatura de la estación asignada al tramo de carretera.

IMD_2022: Intensidad Media Diaria de los vehículos totales para el año correspondiente de la estación asignada al tramo de carretera. Intensidad total representada en el mapa de aforos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	208/325



PES_MAPA_R: Porcentaje de pesados (%) en número entero que se representa en el mapa de aforos.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

SE-657 desde Gelves a Palomares del Río.

Se trata de una conexión entre Gelves y el núcleo de Palomares del río. Esta infraestructura nunca ha sido ejecutada, exceptuando un tramo dentro del término municipal de Gelves que cuenta con un carril de doble sentido asfaltado, funcionando como una calle urbana. Fuera del término, se extiende hacia Palomares del Río en forma de un camino no asfaltado, el cual dispone de un cartel de Carretera cortada



Sobre esta infraestructura el Plan general vigente diseña un Sistema General viario (SGV-5). Según informe remitido por Diputación de Sevilla con fecha de 30 de mayo de /2024, en concreto de su Servicio de Carreteras, se informa que el tramo de afección ha sido objeto de desafectación a solicitud del Ayuntamiento de Gelves en el año 1999 desde el P.K. 2+843 al P.K. 3+400 de la VSE657 “De Palomares a Gelves”



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	209/325





Esquema del trazado de la se-657 desafectado. Elaboración propia

Arco de conexión de la A-49 con la A-8058 a través de la SE-35

El Plan general de Gelves estableció en la zona sur del municipio una reserva de suelo que respondía a un proyecto de conexión del arco sur de la ciudad de Sevilla con el Aljarafe a través de una infraestructura de comunicación que atravesaría La Vega de Gelves para cruzar el Río mediante la construcción de un nuevo puente. Esta actuación se contemplaba en el documento del Plan Metropolitano de Infraestructuras de Sevilla de finales del Siglo XX. Este Plan, aunque se comenzó a tramitar, pues tuvo un Proyecto de estudio informativo (EI-118-SE) que se aprobó el 20 de septiembre de 1990 y posteriormente se sometió a información pública en el BOJA nº 91 del 15 de octubre de 1991, nunca llegó a tener aprobación definitiva y por tanto vigencia.

A tal efecto se prevén las correspondientes reservas de suelo sobre suelo urbanizable. Esta reserva se instrumentaliza a través del Sistema General Viario SGV-1, que discurre por los sectores 1, 2 y 3. Para ello se prevé la urbanización como bulvar peatonal ajardinado de este espacio y la creación sendas vías de servicio, que deberán funcionar como viario local de estos sectores, manteniendo de esta manera las líneas de afección de la edificación adaptadas al paso de la vía de conexión entre la A49 y la A-8058.

En las fases previas del POTAUS, los estudios relativos al área metropolitana de Sevilla contemplaban dicha conexión "conexión de la A-49 con la SE-660 (Sevilla) formando parte de una ronda metropolitana intermedia de mayor amplitud denominada SE-35. Por lo que, en base a ello, el PGOU mantuvo dicho planteamiento, el cual a posteriori se eliminó en la aprobación definitiva del POTAUS en 2009.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	210/325





En la actualidad, el Ayuntamiento con fecha de octubre de 2024 ha solicitado la desafectación de la reserva de suelo del SGV 1A-B-C que se exigía por el Servicio de Carreteras de la entonces Delegación provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, con el objeto de dar solución a las necesidades de desarrollos de los sectores dada la incidencia de la Inundabilidad existente permitiendo la implementación de una futura Subestación eléctrica en estos suelos.

Existe una red de líneas interurbanas de autobús que pasan por Gelves de la empresa Tranvías de Sevilla S.A, que pertenecen al Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y que permiten conexiones intermunicipales con los municipios limítrofes y con Sevilla, cuyas líneas son:

- **M-140.** Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río
- **M-141.** Sevilla – Camas – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río
- **M-143.** Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Coria del Río – Puebla del Río – Isla Mayor

Además, corresponde señalar que el término municipal de Gelves no cuenta con otros medios de transporte que faciliten la conectividad con el entorno metropolitano de Sevilla.

- **Metro:** La estación más cercana es la de San Juan Bajo, perteneciente a la Línea 1 del Metro de Sevilla, ubicada en el municipio vecino de San Juan de Aznalfarache. Aunque esta infraestructura permite la conexión con la capital y otros puntos del área metropolitana, su distancia con respecto al núcleo urbano de Gelves supone una limitación en términos de accesibilidad y comodidad para los residentes.
- **Red de carril bici:** La movilidad ciclista en Gelves se ve afectada por la falta de una red continua de carriles bici dentro del núcleo urbano. Si bien existen algunos tramos aislados, en el casco urbano, los viales no presentan adaptaciones específicas para la reserva de carriles bici, lo que dificulta su integración como una alternativa segura y eficiente de transporte. Se identifica un tramo de interconexión con el corredor verde que discurre de norte a sur en la zona de la Cornisa.

Esta situación evidencia la necesidad de estudiar posibles mejoras en la conectividad de Gelves con el resto del área metropolitana, fomentando medios de transporte sostenibles y accesibles para sus ciudadanos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	211/325



CONCLUSIÓN DE LAS REDES DE COMUNICACIÓN

El trazado de la A-8058 a lo largo del municipio, debido a sus características inherentes y al intenso tráfico que soporta, convierte a esta vía en un elemento fronterizo. Los esfuerzos deben centrarse en la adecuación de esta carretera para su transformación en una vía de carácter urbano, previa realización de un estudio que abarque la totalidad de su trazado dentro del término municipal de Gelves.

Por otro lado, la futura construcción de la SE-40 contribuirá al desvío del tráfico metropolitano de la A-8058, lo que reforzará su carácter como vía urbana, tal como se ha señalado.

La SE-40 proporcionará mejores accesos de entrada y salida al municipio desde la A-49, con todas las implicaciones que ello conlleva.

Sería conveniente reforzar las comunicaciones de Gelves con las redes de transporte metropolitano, buscando conexiones más directas con el municipio vecino Mairena del Aljarafe a través de un posible eje que parta de la actual SGV-1, la cual facilitaría la comunicación que actualmente se encuentra bloqueada físicamente con el elemento natural de la cornisa

Así mismo, se podría contemplar la posibilidad de contar con infraestructuras a modo de Intercambiador de Transporte que permitan una conexión directa con Línea 1de Metro.

La configuración urbana de Gelves, caracterizada por su forma alargada en sentido longitudinal, plantea la conveniencia de desarrollar una red de transporte alternativo que facilite la movilidad interna y su conexión con el entorno metropolitano. En este sentido, la implementación de carriles bici y sendas peatonales seguras resulta una estrategia clave para mejorar la accesibilidad y cohesión del municipio.

Para que esta red sea eficaz, es fundamental que los itinerarios tengan continuidad a lo largo del núcleo urbano, evitando tramos inconexos que dificulten su uso. Asimismo, es prioritario garantizar su enlace con los municipios vecinos y con los principales intercambiadores de transporte, de modo que se convierta en una alternativa real y eficiente frente al uso del vehículo privado.

La creación de estos corredores de movilidad activa no solo contribuiría a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Gelves, sino que también fomentaría hábitos de transporte más sostenibles, reduciendo la dependencia del automóvil y promoviendo un entorno urbano más accesible, seguro y saludable.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	212/325



INFRAESTRUCTURA PORTUARIA

El término municipal de Gelves cuenta con infraestructuras portuarias de titularidades administrativas distintas.

Infraestructura	Titularidad	Administración competente Competencia
Puerto de Sevilla	Estatal	Puertos del Estado - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Puerto Gelves	Autonómica	Agencia Pública de Puertos de Andalucía – Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

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.

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.



Zona de servicio terrestre y de aguas vigente del puerto de Sevilla en el entorno del término municipal de Gelves.

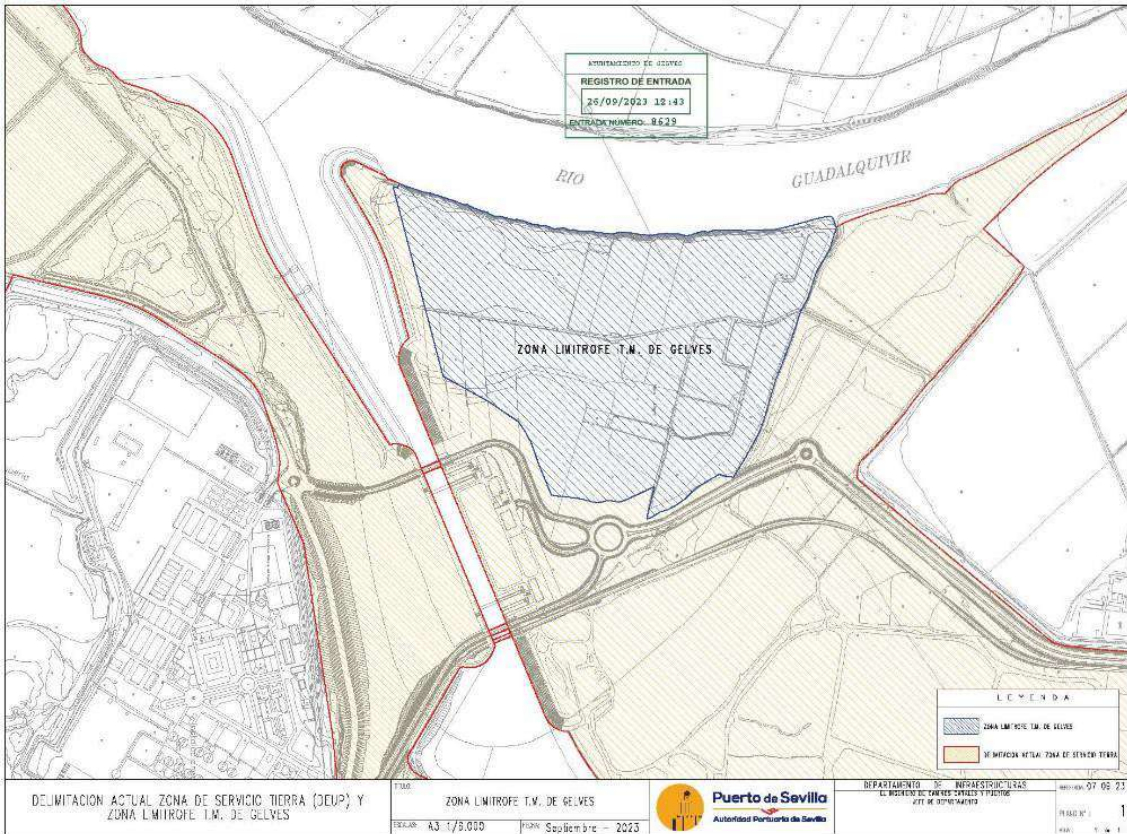
Según informe emitido en Consulta previa al organismo competente, en la actualidad se encuentra en tramitación una propuesta de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del puerto de Sevilla.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	213/325





Plano de zona limítrofe TM de Gelves-, septiembre 2023 Fuente: Informe emitido Puerto de Sevilla – Consulta previa

PLANEAMIENTO VIGENTE

En la memoria de ordenación del texto refundido del Plan vigente, en el apartado 5.2 ESTRUCTURAS DEL TERRITORIO, COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES se indica que:

Las previsiones que desde diferentes ámbitos (Junta de Andalucía a través del POTAUS, Gerencia de Urbanismo de Sevilla y el propio Puerto de Sevilla) se han estado haciendo establecen los diferentes criterios que se barajan para la ampliación de las instalaciones portuarias hacia el sur. En todos los casos, esta ampliación pasa por la construcción de una nueva esclusa que, según algunas variables de ordenación, quedaría situada cerca de la Punta del Verde, y por tanto en término de Gelves.

En cualquier caso, y esté o no situada la esclusa en terrenos de Gelves, lo que parece claro es que la ampliación del puerto hacia el sur tendrá una incidencia directa o indirecta sobre la isla del Betón, que habrá de ser tenida en cuenta desde el planeamiento.

Por tanto, el desarrollo de esta ampliación de infraestructura portuaria tendría un impacto territorial significativo, especialmente en la isla del Betón, por lo que debe ser un aspecto clave en la planificación urbanística y ambiental de la zona.

PUERTO GELVES

Gelves cuenta con un puerto deportivo fluvial, Puerto Gelves, que se encuentra situado río arriba a tres kilómetros de la bifurcación hacia la esclusa de Sevilla. en la margen derecha del río Guadalquivir, se encuentra integrado en el área metropolitana de Sevilla. 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	214/325





Las características técnicas del Puerto son las siguientes:

- Capacidad total de atraque: 400 unidades.
- Superficie tierra-agua: 15.000- 9.200 m².
- Espejo de agua: 9.000 m².
- Bocana de entrada: 40 metros.
- Pantalanes: 305 metros.
- Sistema de amarre: abarloado a finger.
- Calado en bocana: 2,5-5 metros.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	215/325

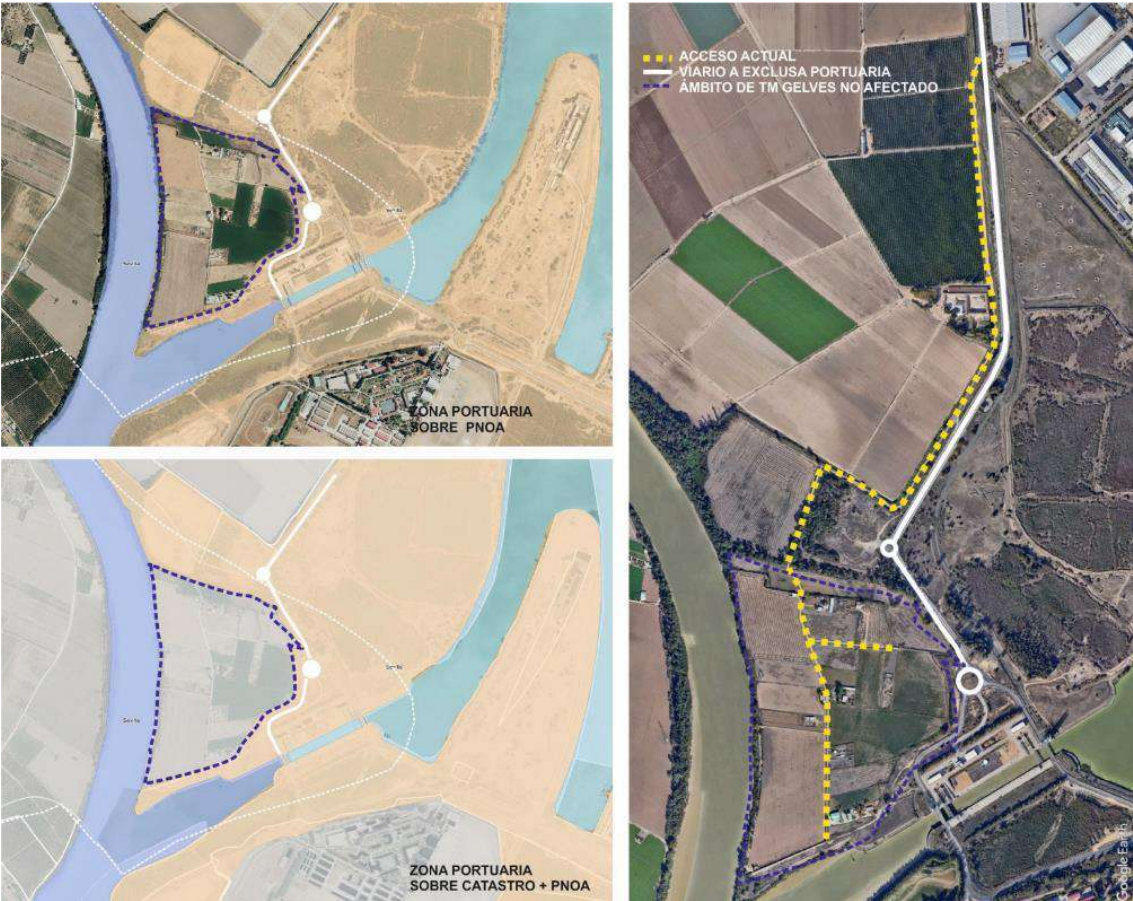


CONCLUSIÓN

RESPECTO A LA INFRAESTRUCTURA ESTATAL- PUERTO DE SEVILLA

La totalidad del ámbito correspondiente a la zona de servicio ubicada en el término municipal de Gelves deberá ser calificada como sistema general portuario en el PGOM, garantizando en todo momento tanto la explotación portuaria como la señalización marítima.

El acceso tanto de comunicación como de los suministros eléctricos de las actividades, principalmente agrarias, de la Isla del Betón se ven afectado por la delimitación portuaria estatal, teniendo que se atravesados de forma obligada los terrenos portuarios, por lo que se deberá analizar su incidencia y proponer soluciones de cara a una mejora en la conexión.



Además, será necesario analizar la afección sobre la zona de servicio del Puerto de Sevilla, con el fin de asegurar la correcta explotación portuaria. Cualquier desarrollo urbanístico futuro en esta área, así como cualquier modificación de su régimen, deberá considerar y analizar tanto la viabilidad de su explotación y régimen como su contribución directa a la financiación. Asimismo, se establece que todos los accesos al mencionado ámbito podrán realizarse única y exclusivamente a través de infraestructuras viarias y de servicio ya ejecutadas, pertenecientes al dominio público portuario.

Por otro lado, la discrepancia entre el límite del DMT podrá condicionar las actuaciones ejecutadas y futuras en todo su recorrido.

RESPECTO AL PUERTO GELVES

El **Puerto de Gelves** representa un recurso estratégico dentro del desarrollo urbanístico y territorial del municipio, ofreciendo diversas oportunidades para su integración y potenciación dentro del área metropolitana



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	216/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

de Sevilla. Esta infraestructura de carácter supramunicipal tiene un gran potencial como motor de desarrollo urbanístico, económico y turístico en la zona.

El puerto puede convertirse en un nodo clave de transporte y movilidad, facilitando la conexión con otros municipios a través del río Guadalquivir. El impulso y mejora de esta infraestructura portuaria permitiría integrar soluciones de transporte fluvial sostenible, reduciendo la dependencia del tráfico rodado y contribuyendo a la descongestión de vías urbanas.

Gelves posee una ubicación privilegiada como puerta de entrada fluvial a Sevilla, lo que le permite potenciar el turismo náutico y actividades recreativas vinculadas al puerto.

La consolidación de servicios portuarios (varadero, mantenimiento de embarcaciones, restauración y ocio) puede generar empleo local y dinamizar la economía del municipio.

La ampliación y modernización del puerto podría atraer inversiones privadas en el sector de turismo y comercio, fortaleciendo el tejido empresarial local.

Es clave garantizar la compatibilidad de las infraestructuras portuarias con el desarrollo urbano, evitando impactos negativos sobre la trama urbana y los espacios naturales.

El puerto puede jugar un papel importante en la regeneración de áreas subutilizadas promoviendo proyectos de renovación urbana que favorezcan una mayor calidad de vida. La conexión con redes de movilidad activa (carriles bici y sendas peatonales) y espacios verdes urbanos puede favorecer un modelo de desarrollo más integrado con el entorno fluvial.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	217/325



INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

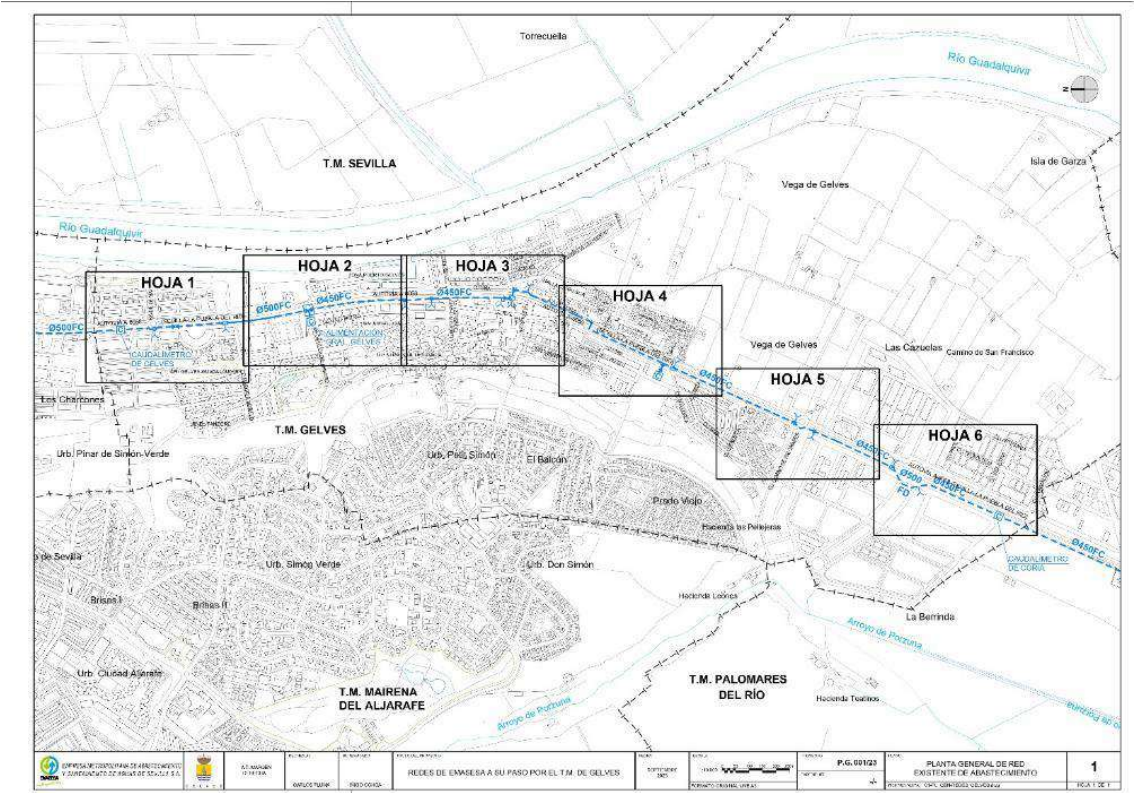
Respecto a este tipo de infraestructuras, según consta en los informes contestación de la Consultas previas la empresa Aljarafesa es la gestora de los servicios hidráulicos que integran el denominado ciclo integral del agua en el ámbito territorial de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe, del cual es el Ayuntamiento de Gelves partcipe.

Por otro lado, con fecha del 23 de octubre de 2024, se emite informe por parte de EMASESA la cual cuenta con infraestructuras de su titularidad en el municipio. Igualmente, en dicho informe se identifican las infraestructuras existentes y previstas a medio plazo en el término municipal.

Redes de abastecimiento

ARTERIA RIBEREÑA

Es una infraestructura de abastecimiento de carácter principal que atraviesa la localidad de Norte a Sur junto a la Carretera A-8058. La sección de conducción es de FC Ø 500 mm, de la cual se abastecen las poblaciones de Coria del Río y la Puebla del Río.



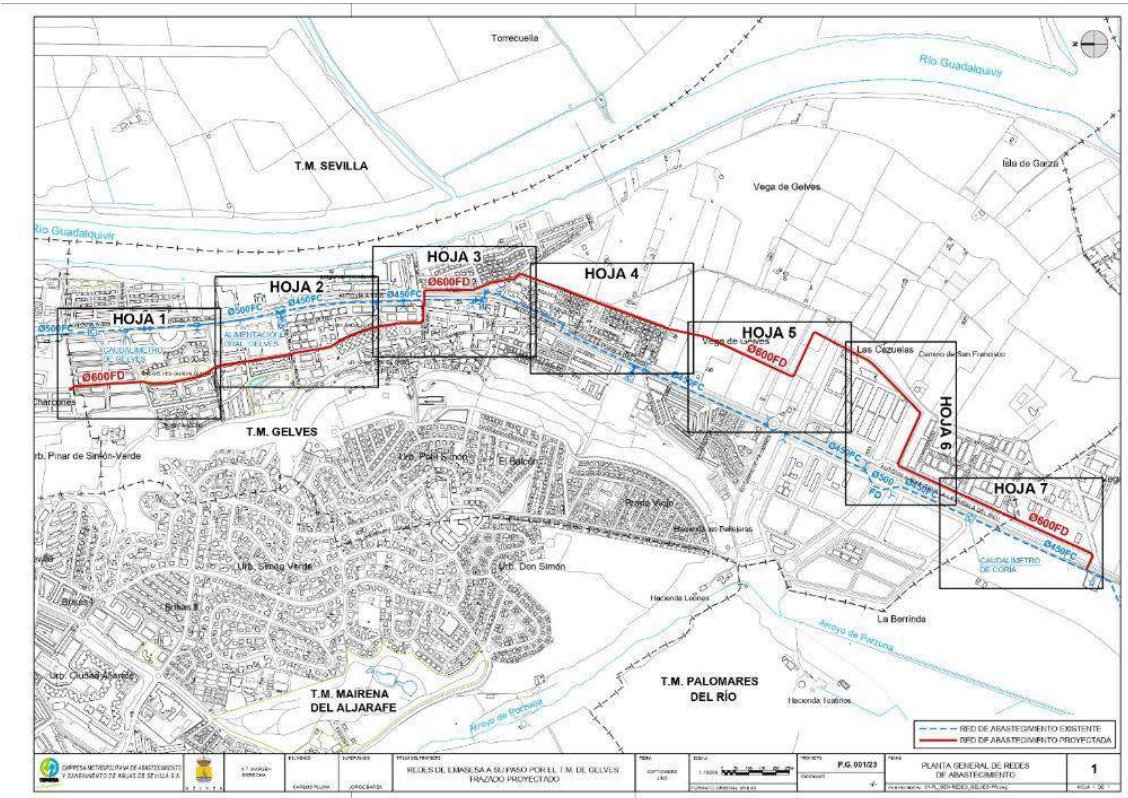
ARTERIA SECUNDARIA

Por otra parte, en la actualidad se está terminando de redactar un proyecto de una segunda arteria, conducción de F.D. Ø 600 mm, como alternativa a la ribereña, que también atravesará Gelves por su caso antiguo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	218/325





Ambas infraestructuras deben discurrir por viales y/o espacios públicos y nunca bajo parcelas o terrenos privados.

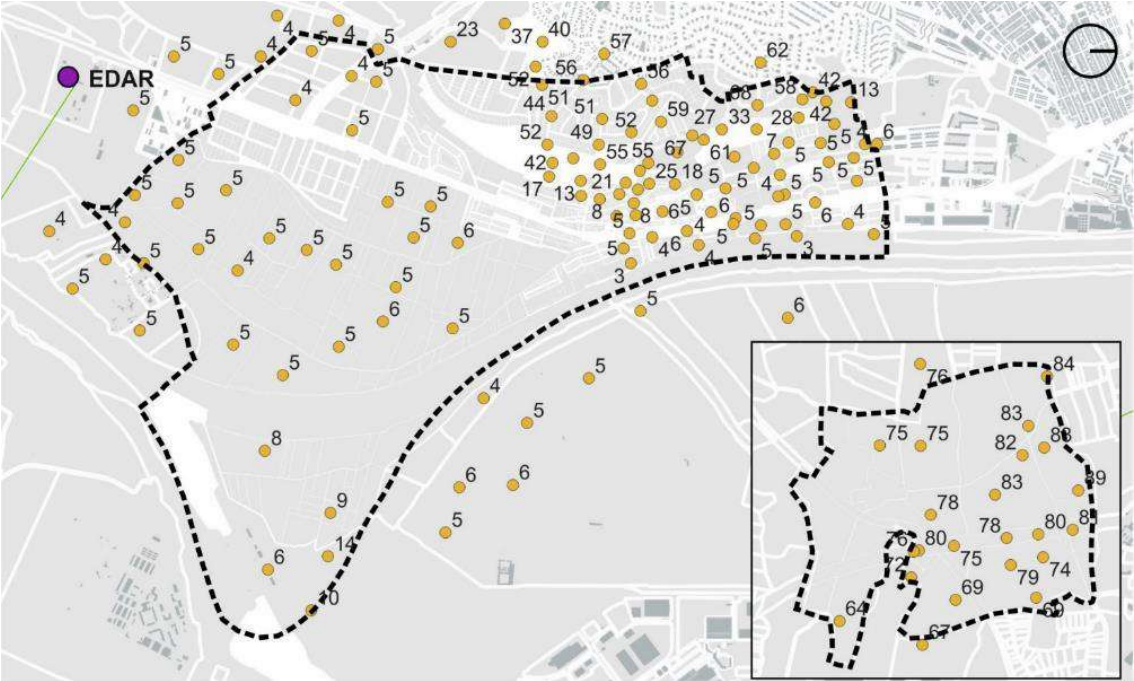


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	219/325



Redes de saneamiento

El término municipal cuenta con una red de saneamiento que conecta con la Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de la aglomeración urbana Aljarafe II-Guadalquivir, localizada en el término colindante de Palomares. Dicha infraestructura, aunque se puso en funcionamiento en 1998 y recibe las **aguas residuales de 22 de los 34 municipios integrados en la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe**, ha sido ampliada recientemente teniendo en la actualidad la capacidad de tratar un caudal de 105.000 m2 al día.



Esquema de localización de la EDAR. Elaboración propia.

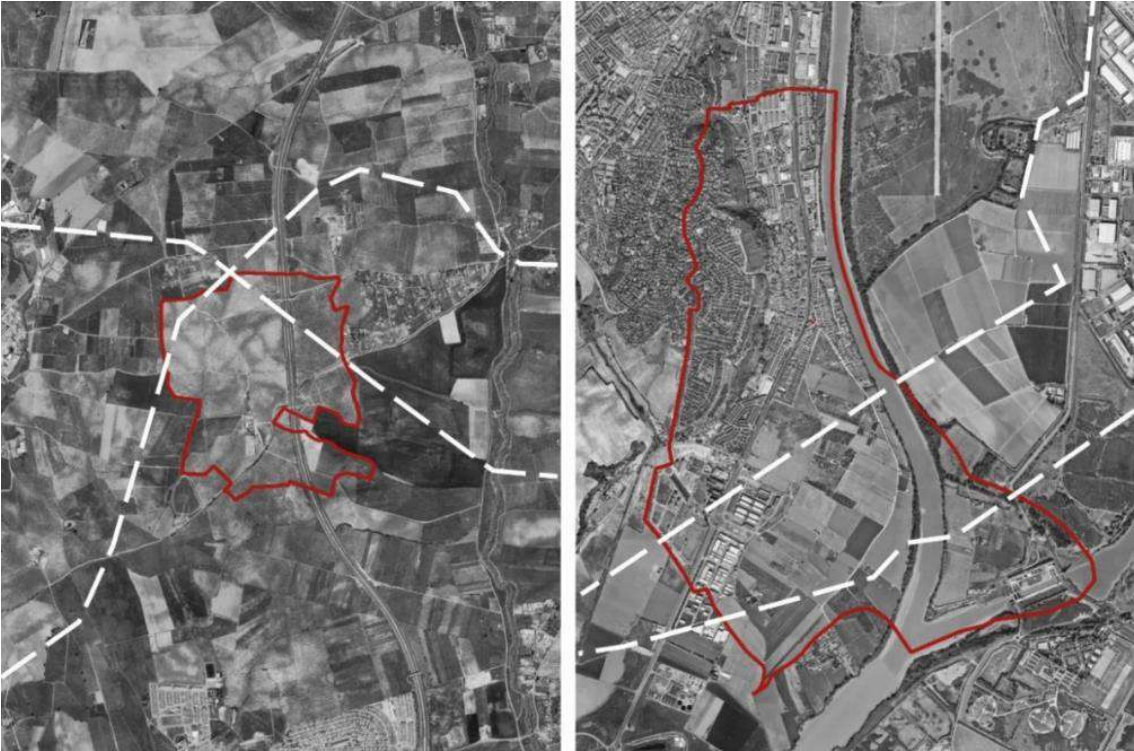


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	220/325



INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

En el ámbito territorial, existen dos líneas aéreas de 66 kV que atraviesan el término municipal. Ambas parten de la subestación ubicada en el término de Palomares en dirección a Sevilla, siguiendo un trayecto SO-NE. Una de las líneas atraviesa la A-8058 al norte del polígono industrial y cruza los terrenos de la vega para atravesar el río en el extremo sur del Sector 8-A. La segunda línea pasa al sur del polígono, cruza la vega y el río, y continúa su recorrido por la isla del Betón en dirección a la esclusa. Esta línea al sur, al trascurrir por suelos actualmente urbanizables, tal y como establece el Plan general vigente y la normativa sectorial, necesitan ser soterrados en los tramos que afecten a esos sectores para que no suponga un condicionante en la ordenación de estos suelos.



Esquema líneas aéreas. Fuente: elaboración propia.

El paso de esta red aérea a través del municipio, así como las servidumbres que genera en el suelo en desarrollo, motiva la intención de proceder a su soterramiento.

En la actualidad, los diferentes sectores urbanísticos propuestos en el Plan vigente cuentan con dificultad de desarrollo debido a la insuficiencia de suministros eléctricos, por lo que se requiere la implantación de una Subestación eléctrica que posibilite dar servicio. Esta cuestión está ligada a la incidencia de la Inundabilidad en el municipio pues dificultad su localización. Es por ello, que, en la actualidad, se esté procediendo a la desafectación de una determinada zona del término para la posible ubicación de dicha infraestructura eléctrica.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	221/325





Esquema de trazado de líneas eléctricas sobre suelos urbanizables- Elaboración Propia



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	222/325



INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES

En el término municipal se localizan diferentes antenas de telecomunicaciones de todas las compañías de telefonía existentes que cubren el total del término.

ELEMENTOS

- Avda. / de Coria del Río, sobre el edificio sito en dicha avenida número 12.
- Edificio de la Plaza Duques de Alba número 2.
- En el polígono industrial, también se sitúan una antena repetidora, en la calle Artesanía.



Conclusión sobre la infraestructura de telecomunicaciones:

Las antenas existentes en el municipio ocasionan un fuerte impacto visual y paisajístico.



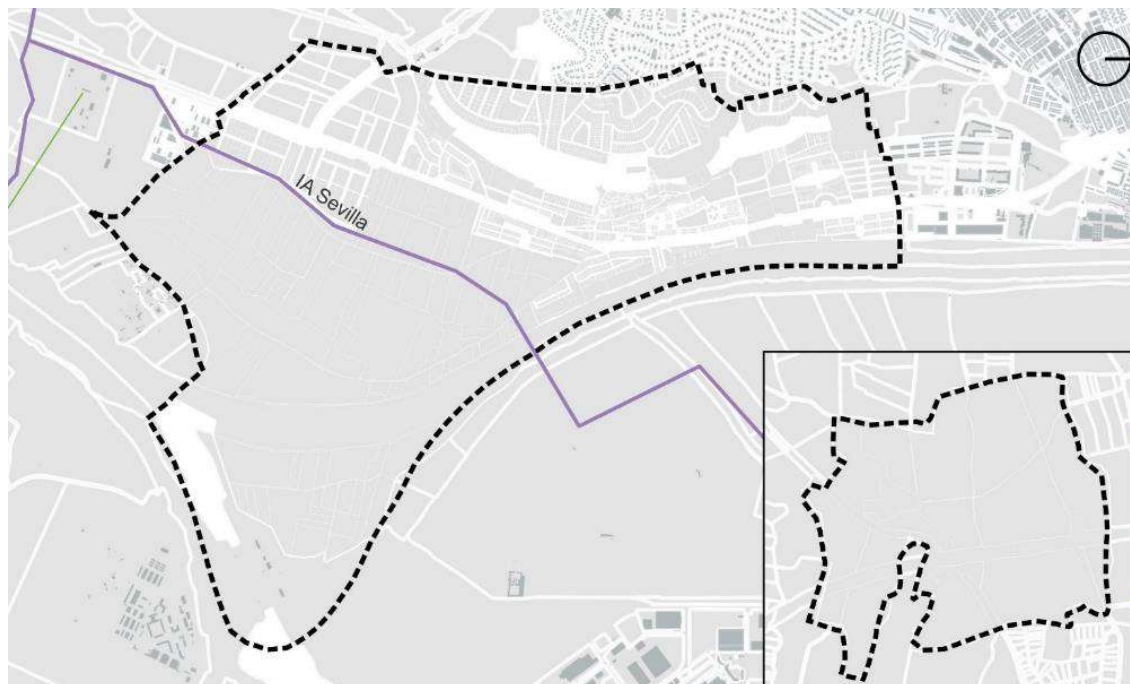
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	223/325



INFRAESTRUCTURAS DE HIDROCARBUROS

El oleoducto Huelva-Sevilla-Arahal se trata de una instalación declarada de utilidad pública. Su importancia radica en su función de abastecimiento energético, asegurando el transporte de productos petrolíferos entre Huelva, Sevilla y Arahal, dentro de la red logística de hidrocarburos en Andalucía.

La Compañía Logística de Hidrocarburos mantiene una infraestructura de transporte cuyo trazado discurre a lo largo de La Vega. La instalación penetra en el término al este del polígono industrial y cruza en dirección norte hasta desviarse hacia el río a la altura del Sector 11. Una vez cruzado el río toma dirección hacia las instalaciones de CLH en el puerto de Sevilla.



Esquema del trazado Oleoducto en el TM Gelves. – Fuente: DERA

Desde el punto de vista urbanístico, su presencia supone una limitación para ciertos desarrollos en su área de influencia, ya que deben respetarse medidas de seguridad y servidumbres asociadas a este tipo de infraestructuras.

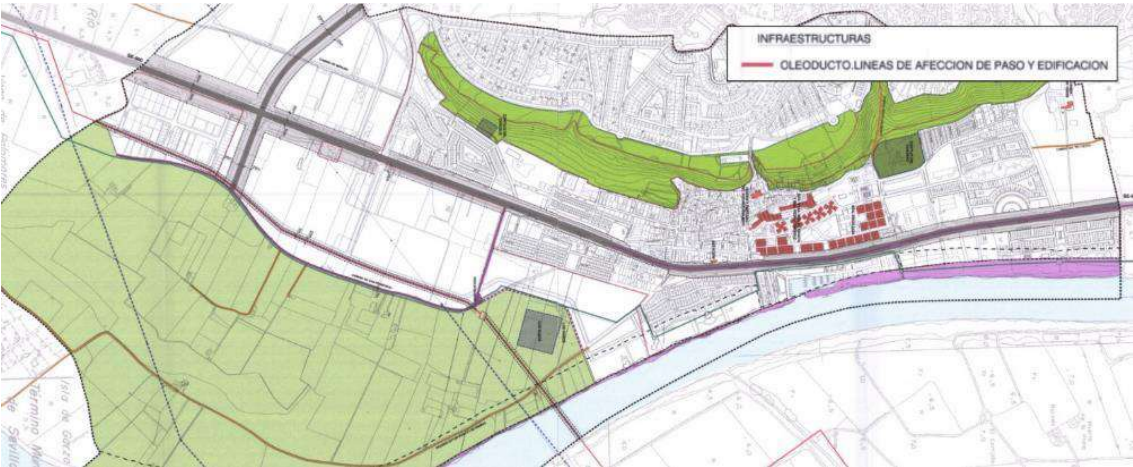


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	224/325



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La afección recogida en la planimetría del PGOU es una franja de 10m a cada lado del eje de la conducción, y dentro del suelo urbano su trazado discurre por sistema general viario (SGV-4) que garantiza dicha afección.



El trazado de este viario se desarrolla a lo largo del borde de la banda de servidumbre del oleoducto, integrando dicha infraestructura en la franja de espacios libres que acompaña al SGV-4. De este modo, la servidumbre generada queda contenida dentro de áreas de dominio y uso público, debiendo garantizarse su accesibilidad mediante las medidas oportunas.



Esquema de Afección del trazado sobre los actuales suelos urbanizables. Elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	225/325

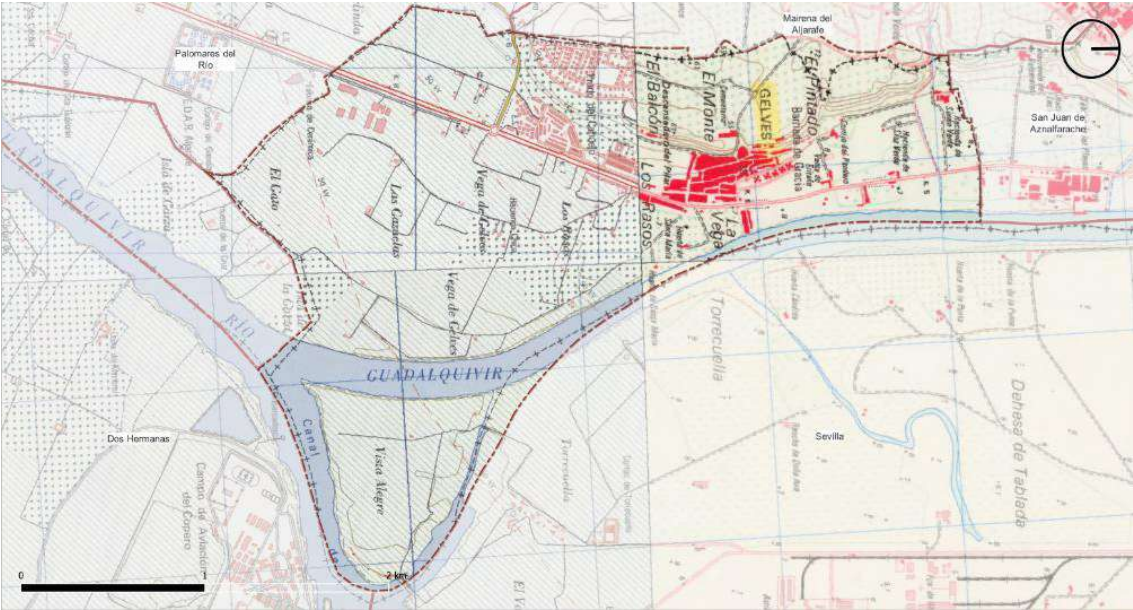


A.8.2. ESTUDIO DE PAISAJE

A.8.2.1. Unidades de Paisaje

La tipología paisajística histórica (principios del siglo XX) de esta comarca era básicamente agrícola, con un fértil valle al amparo de las crecidas del río y una meseta alomada con amplias zonas cultivadas, predominantemente olivar y herbáceos.

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



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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	226/325



En la ortofoto de la imagen siguiente se puede observar, en el vuelo americano, la situación paisajística a mediados del siglo XX (1956-1957).



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

Es resaltable la ausencia en esta época de la corta de la Punta del Verde o de Betón que está empezando a construirse y la ausencia total de edificaciones en lo alto del escarpe,

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	227/325



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

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

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



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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	228/325





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



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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	229/325





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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	230/325





Vistas desde la Vega de la Cornisa este del Aljarafe.



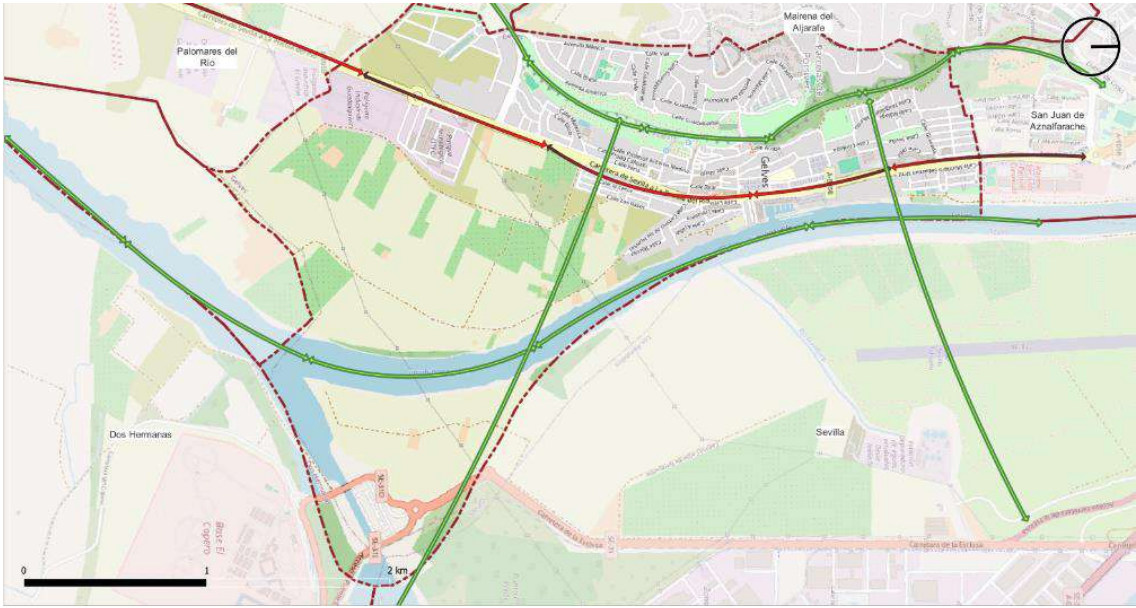
Vistas de la carretera a-8058 a su paso por el municipio.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	231/325





Flujos paisajísticos

A.8.2.2. Objetivos

El Convenio Europeo del Paisaje (art. 1) entiende

- por “protección de los paisajes” se entenderán las acciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción humana.
- por “gestión de los paisajes” se entenderán las acciones encaminadas, desde una perspectiva de desarrollo sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.
- por “ordenación paisajística” se entenderá las acciones que presenten un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar o crear paisajes.

En base a estos términos se definen los siguientes objetivos:

Objetivos de calidad paisajística que afectan a la globalidad del término municipal de Gelves (G)

- G.1. Facilitar a la población y a los visitantes el acceso al paisaje, su conocimiento y disfrute mediante miradores/itinerarios paisajísticos y equipamientos específicos.
- G.2. Impulsar la cooperación y la corresponsabilidad entre administraciones locales y metropolitanas, actores privados y sociedad civil para el desarrollo de los objetivos de calidad paisajística y las medidas asociadas
- G.3 Asignar valor al paisaje, no sólo económico, como servicio ecosistémico de abastecimiento y regulación, motor de desarrollo local y servicio cultural de fomento de la salud social y el sentido de pertenencia

Objetivos de calidad paisajística que afectan a los asentamientos urbanos y residenciales y sus áreas de actividad asociadas (R)

- R.1. Mantener y mejorar la integridad paisajística, urbanística y cultural de los cascos históricos.
- R.2. Mejorar la calidad paisajística y la funcionalidad de los barrios de alta densidad y con carencias de movilidad, equipamientos y espacios públicos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	232/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

- R.3. Ampliar y conectar las redes de espacios libres,
- R.4 Mejorar la calidad paisajística y la percepción visual la A-8058 y su entorno.
- R.5. Diseñar los nuevos desarrollos urbanos residenciales bajo modelos compactos, con tipologías edificatorias pensadas paisajísticamente, bien dimensionados y que aprovechen principalmente los suelos intersticiales.
- R.6. Diseñar los nuevos equipamientos y áreas comerciales, sus entornos y accesos y mejorar los ya existentes con criterios de integración paisajística.

Objetivos de calidad paisajística en relación con las infraestructuras de movilidad y aprovisionamiento (M)

- M.1 Extender y mejorar paisajísticamente la red de movilidad sostenible y adecuarla para el uso y disfrute del paisaje.

A.8.2.3. Medidas de protección paisajística

- 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-8058:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	233/325



A.8.3. INVENTARIO AMBIENTAL

A.8.3.1. ASPECTOS AMBIENTALES

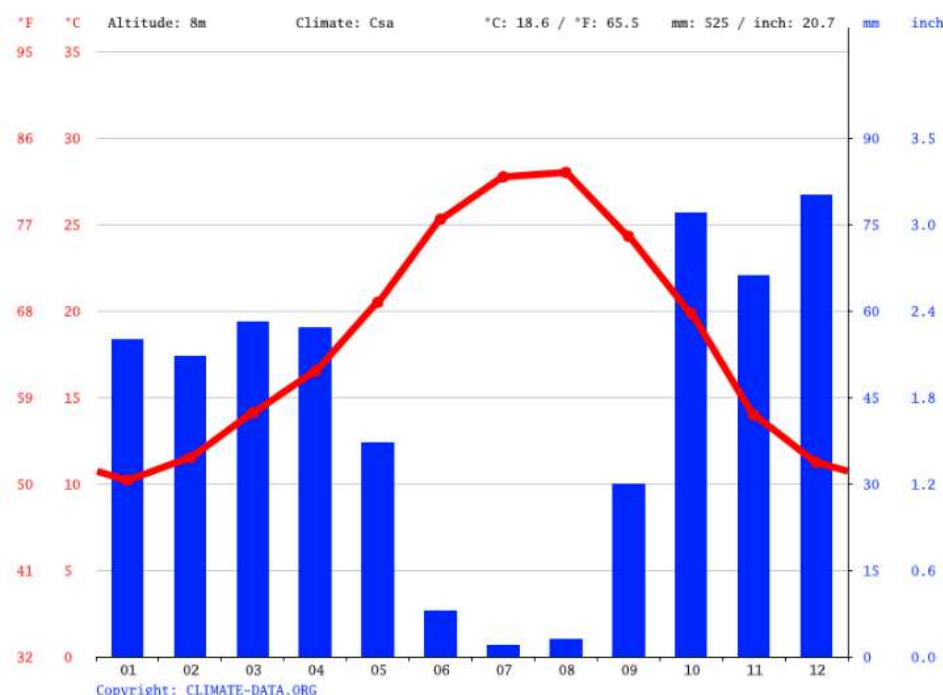
En el presente apartado se presentan, de manera sintetizada, los principales aspectos ambientales del término municipal de Gelves. Este análisis preliminar permite identificar los elementos clave que definen las características medioambientales del municipio, considerando factores como el **clima, la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

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

A.8.3.1.1 Clima

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

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



Climograma Gelves- Fuente:Climate-data.org

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	234/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

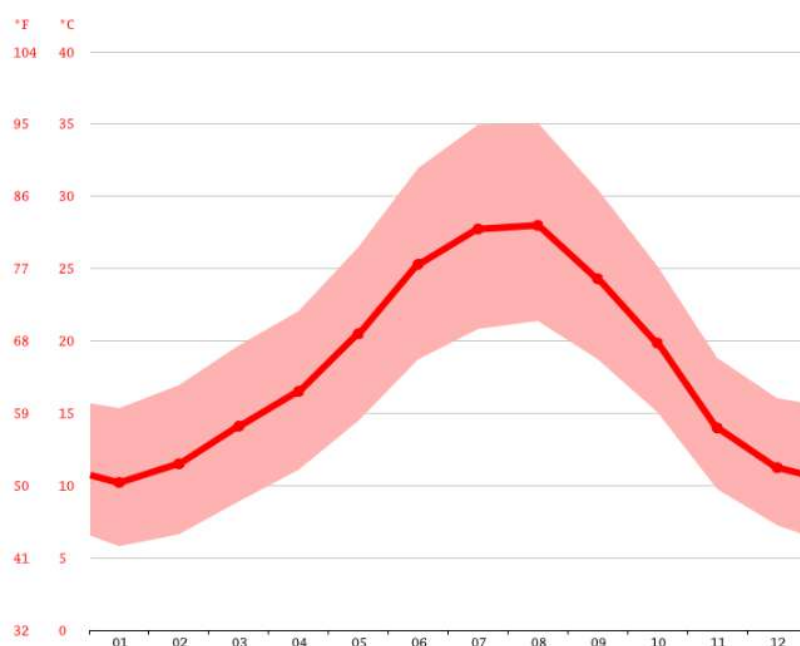


Diagrama de temperaturas. Gelves. Fuente:Climate-data.org

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

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

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

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

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

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

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

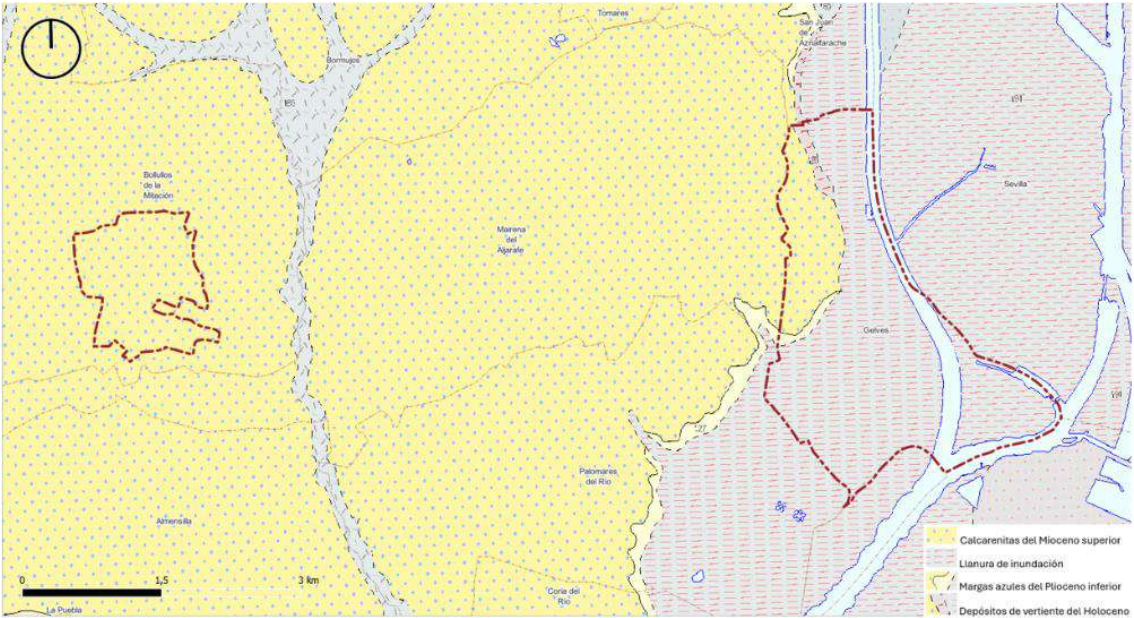


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	235/325



A.8.3.1.2 Geología

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



Esquema geológico.

A.8.3.1.3 Relieve

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

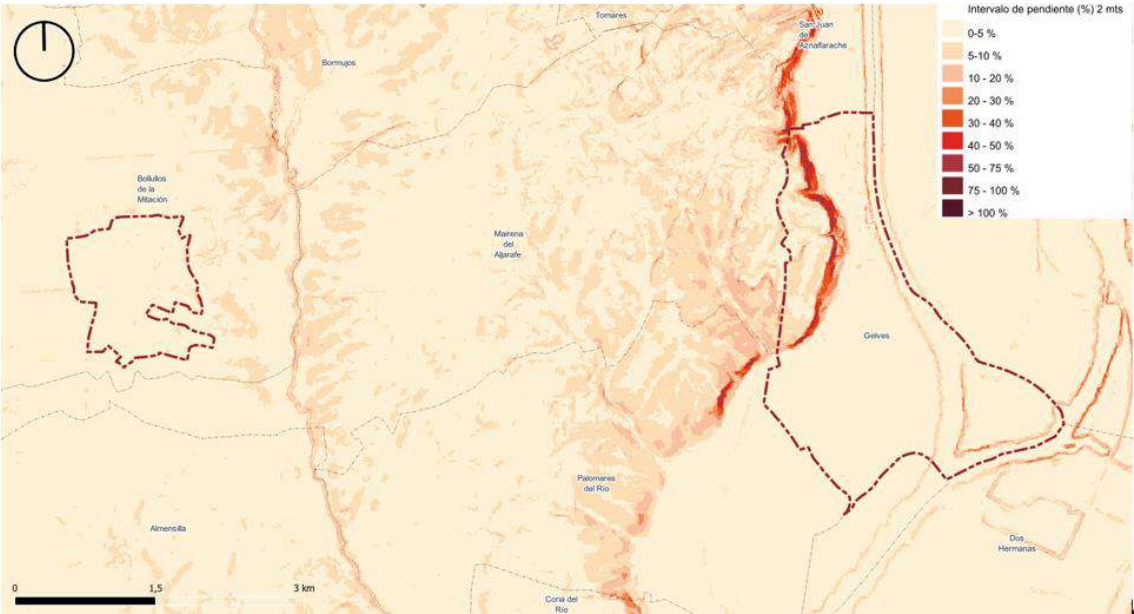
Torrequemada, sin embargo, se sitúa plenamente sobre la meseta del Aljarafe, a una altitud media de entre 63 y 84 m.s.n.m., con un relieve ligeramente ondulado de colinas y lomas característico del Aljarafe.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	236/325





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



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

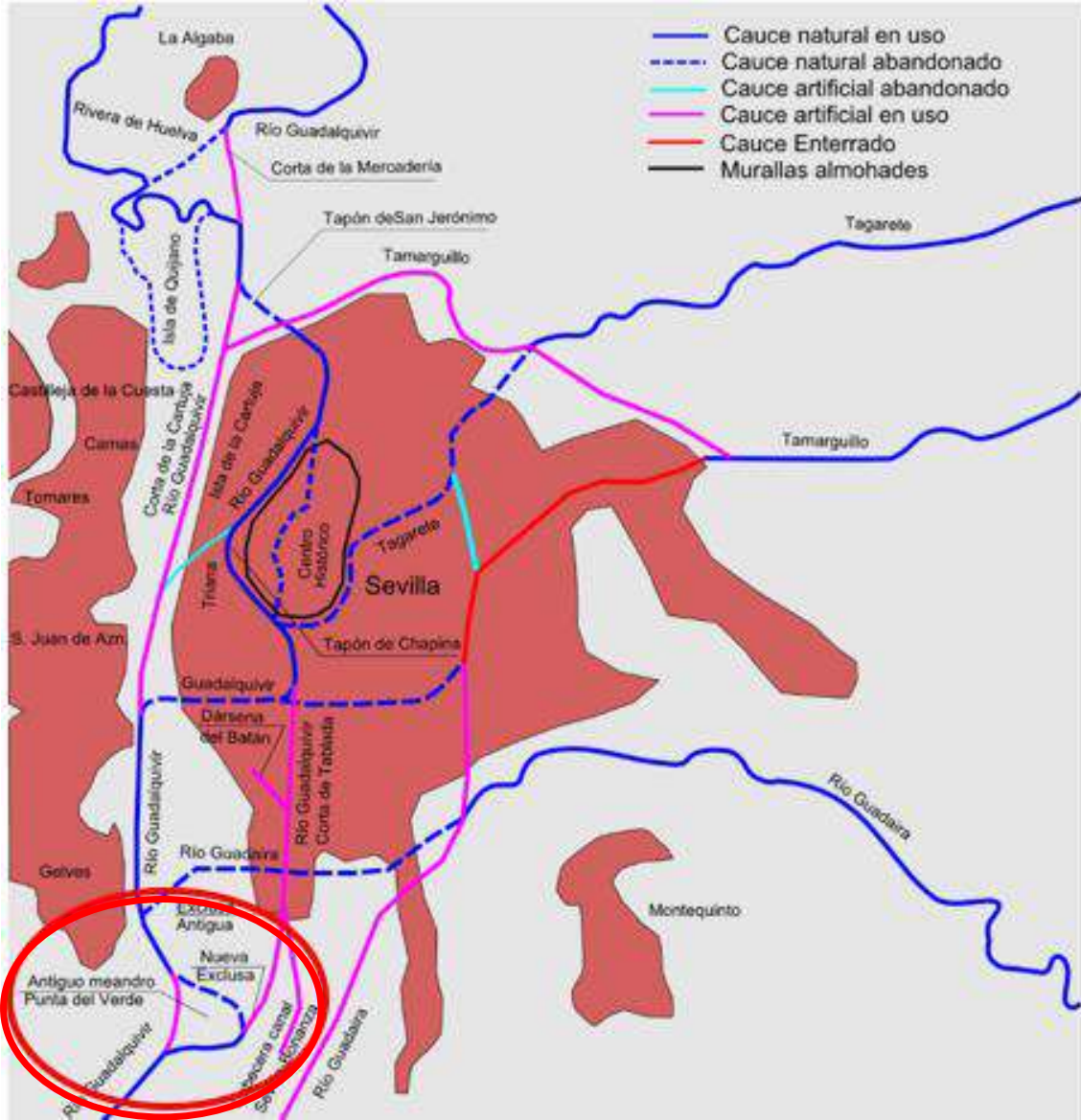


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	237/325



A.8.3.1.4 Hidrología

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



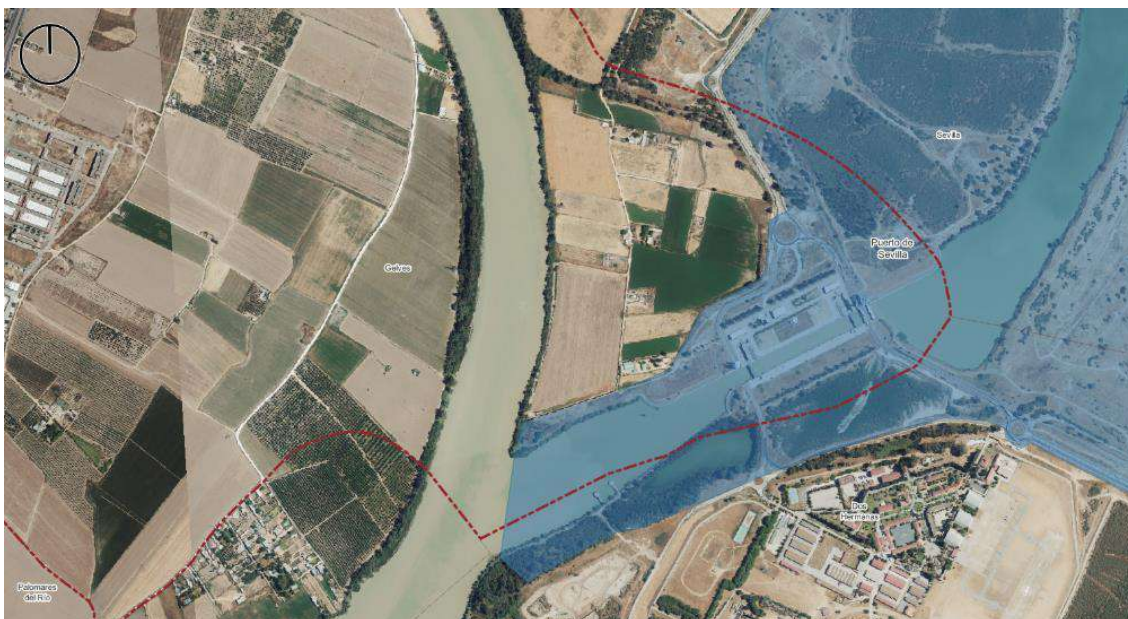
Mapa de cortas y rectificaciones del Río Guadalquivir y afluentes. Fuente: Wikipedia.org.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	238/325



[illegible]

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

- Manantial de Simón Verde



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	239/325



- Fuente El Pandero
- Fuente del Algarrobo
- Los Manantiales
- El Cañuelo

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



Manantiales (Fuente: DERA)

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	240/325





Vista del Río Guadalquivir a su paso por el municipio.



Vista del Puerto deportivo Puerto Gelves

A.8.3.1.5 Biodiversidad

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	241/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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

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



Habitats de Interés Comunitario (azul). Fuente: Rediam

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

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

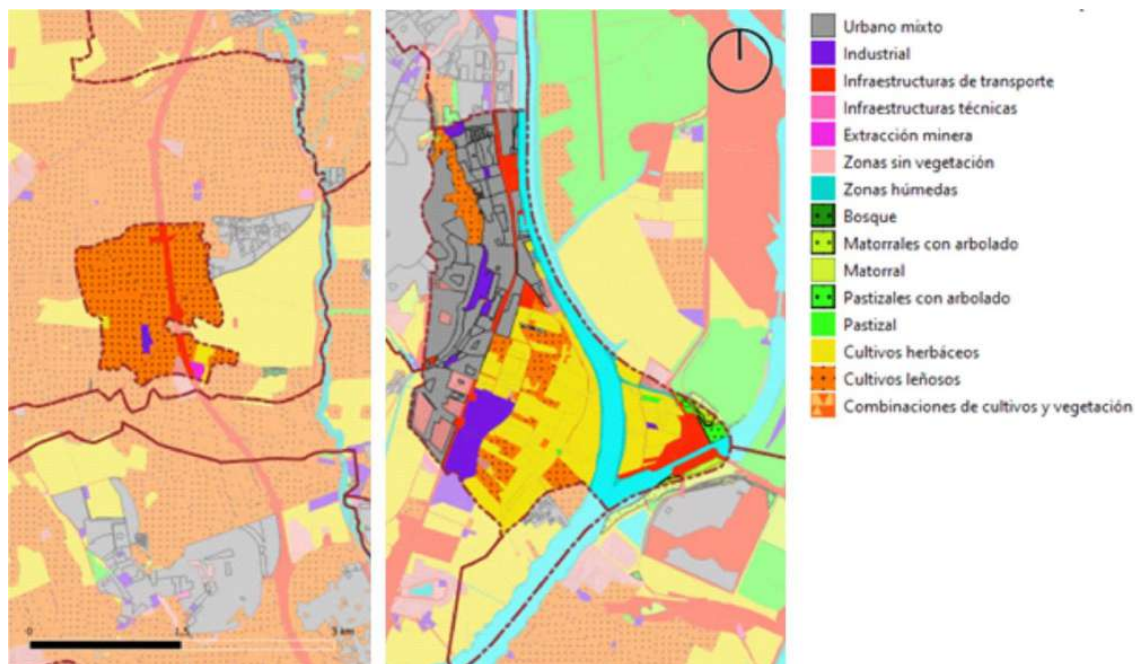


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	242/325



A.8.3.1.6 Usos Del Suelo

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



Usos del suelo. Fuente: SIPNA_2023- Rediam.

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

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

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

En relación con las infraestructuras los usos más importantes son:

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	243/325

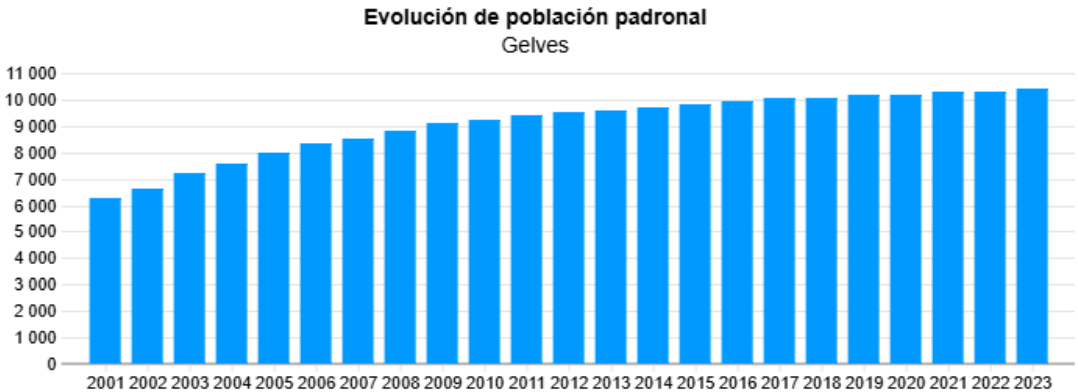


A.8.3.2. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Población y cohesión social

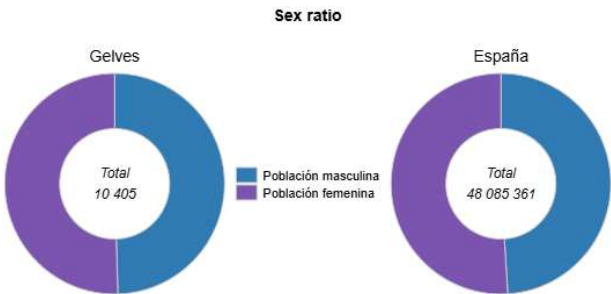
El municipio de Gelves cuenta con una población de derecho total de 10.473 habitantes en 2024, según datos del IECA. La evolución de los habitantes en los últimos 20 años ha sido:

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



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

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

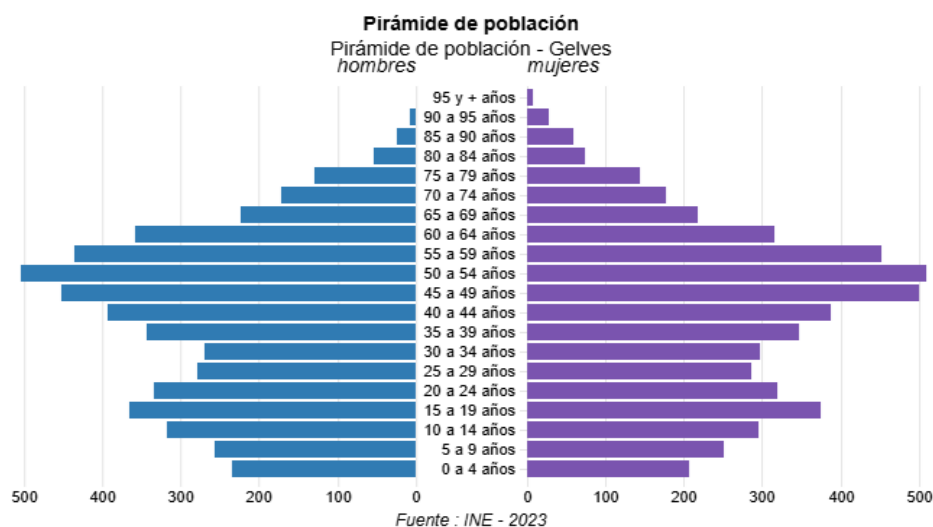


Fuente : INE - 2023



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	244/325



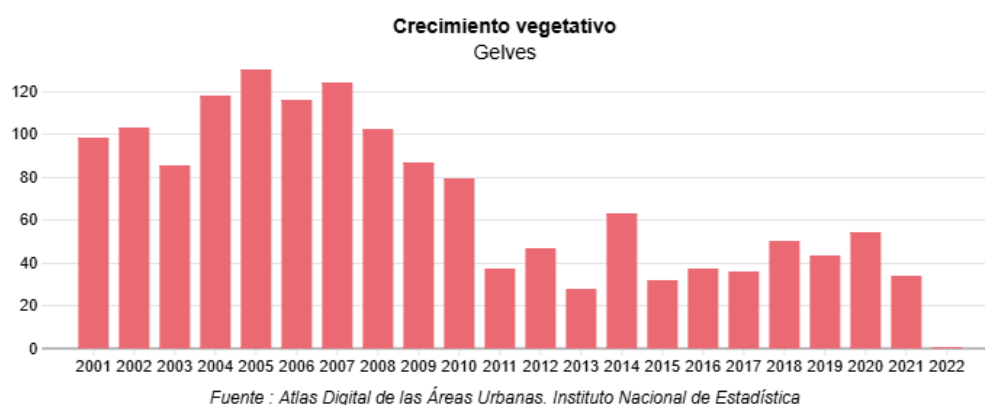


Destaca, en la pirámide de población, la presencia importante de población de entre 40-55 años y de entre 10-19 años. Cabe destacar que la familia media es de 3,15 miembros, siendo éste un valor elevado en España.

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

Indicadores de estructura de edades

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

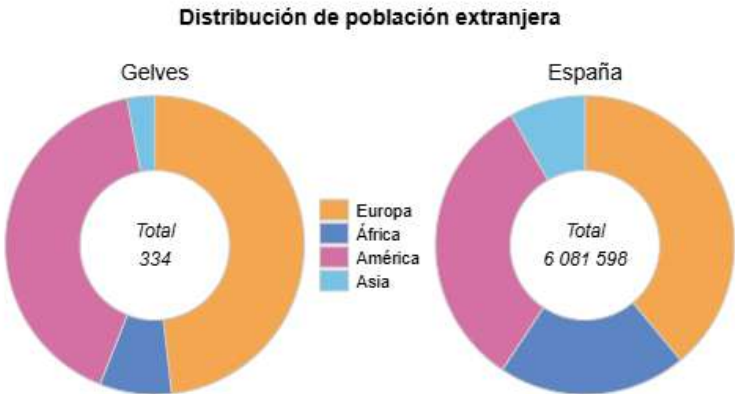


La población extranjera es de 334 habitantes, suponiendo un 3,2% del total, con un porcentaje del provenientes de Europa (48%) y América (41%)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	245/325





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

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

Conclusiones sobre la evolución demográfica de gelves

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

Crecimiento y estructura de la población

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

Dinamismo demográfico



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	246/325



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

Distribución por género y población extranjera

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

VIVIENDAS

Para el análisis de la vivienda en el municipio consultaremos varias diferentes fuentes oficiales que se mencionan a continuación. Además, para garantizar la relevancia y actualidad de nuestra información, nos centraremos en los datos estadísticos suministrados por diversos portales web destacados en el sector residencial. También contamos con documentación aportada por fuentes municipales proveniente del Plan de Vivienda y Suelo de Gelves, redactado en 2018. Este Plan no cuenta con aprobación definitiva, pero aporta información relevante en este sector.

DATOS SOBRE VIVIENDA, SEGÚN PORTALES OFICIALES

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

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

Número de viviendas.

Viviendas principales.

Hogares unipersonales.

Viviendas vacías.

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

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

Número total de viviendas

Año de antigüedad (Mediana)

Número de viviendas plurifamiliares

Número de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas

Número de viviendas unifamiliares en líneas o manzana cerrada

Número de viviendas en parcelas con espacios abiertos

Ministerio de la vivienda y Agenda urbana

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

Mercado de la vivienda

Parque actual de la vivienda

Tipología edificatoria

Hogares



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	247/325



Parque de vivienda en el municipio

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

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



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

Indicadores

Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento
Uso residencial
Uso terciario
Otros usos

Gelves

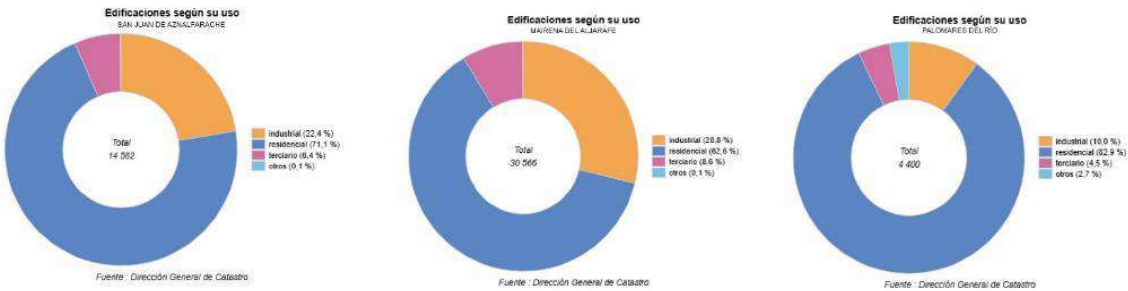
1 180 18,9%
4 487 72%
556 8,9%
9 0,1%
6232

España

10 535 320
24 062 304
2 085 432
154 058

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	248/325





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

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

	Nº viviendas	Porcentaje	Densidad
Viviendas (2021)	4.713	100%	568,5 viv/Km²
Viviendas principales (2021)	3.741	79,3%	451,3 viv/Km²
Viviendas no principales (2021)	972	20,6%	117,2 viv/Km²
Viviendas vacías (2021)	572	12,1%	69 viv/Km²

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



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

A nivel estructural podemos diferenciar cuatro zonas dentro del núcleo urbano de Gelves, a continuación, veremos las diferentes tipologías edificatorias predominantes en cada una de ellas:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	249/325



Casco histórico

Ensanche

Ciudad Jardín

Suburbana



Zonas estructurales residenciales. Fuente: elaboración propia

Casco histórico

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

Ensanche

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

Ciudad Jardín

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

Suburbana

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	250/325





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

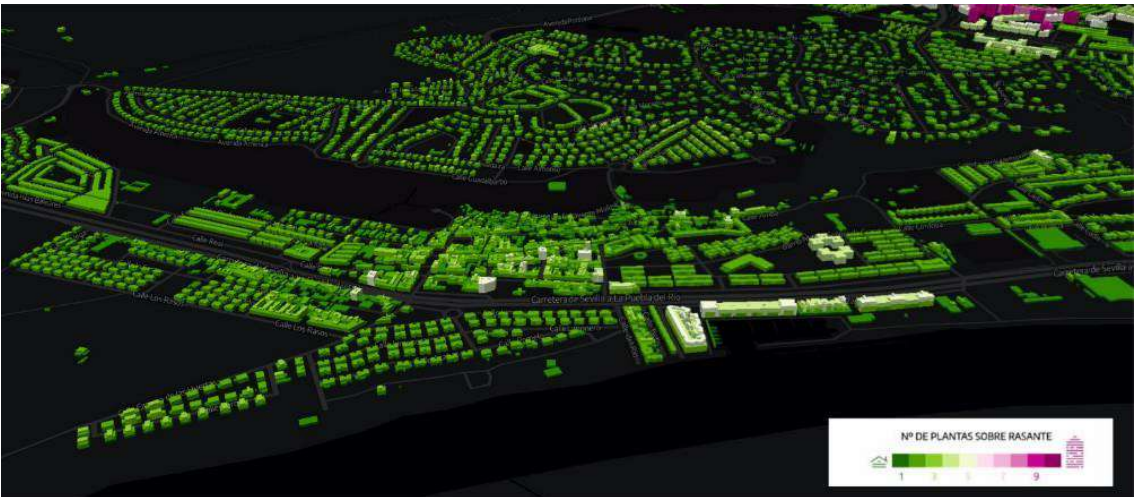


Altura de la edificación. Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	251/325



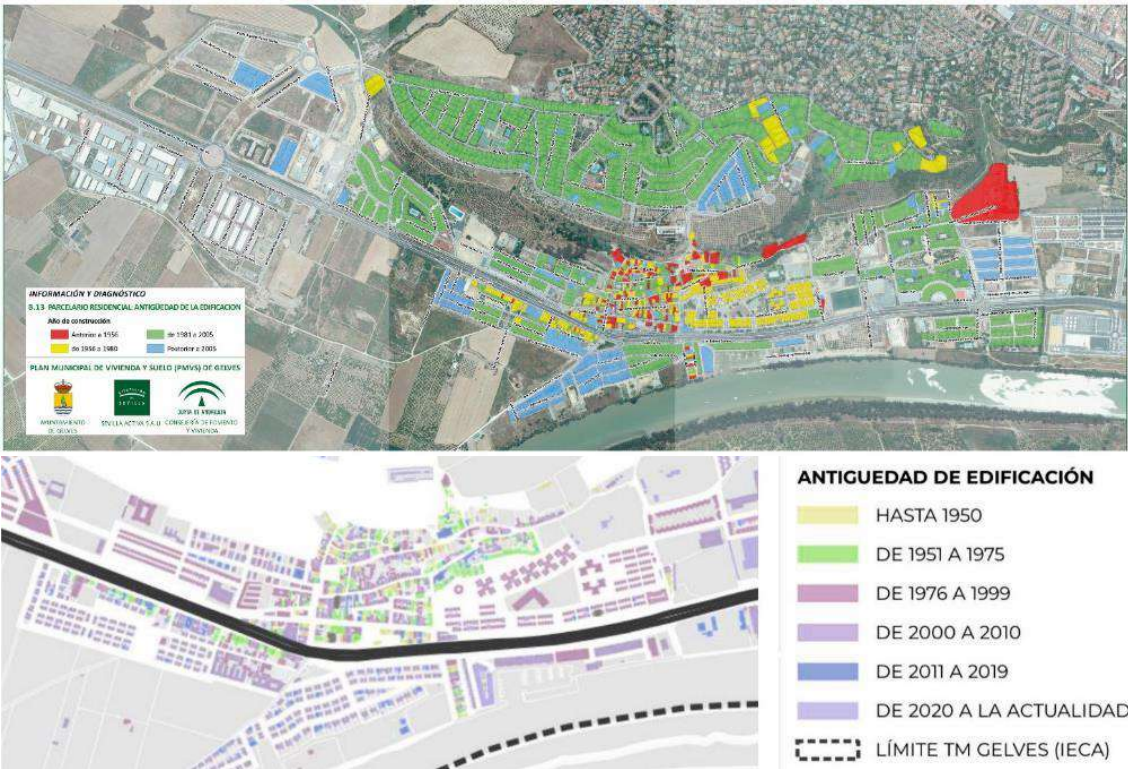


Esquema 3d Altura de la edificación. Elaboración propia

ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

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



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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	252/325



Tras el análisis del parque residencial de Gelves, se constata que la gran mayoría de los edificios del municipio se encuentran en **buen estado de conservación**, con un número reducido de inmuebles que requieren intervenciones urgentes. Esta situación se refleja en el esquema elaborado en **2018 para el Plan de Vivienda y Suelo de Gelves**, donde se evidencia que las necesidades de rehabilitación afectan de manera desigual a las distintas áreas del municipio.

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

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

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

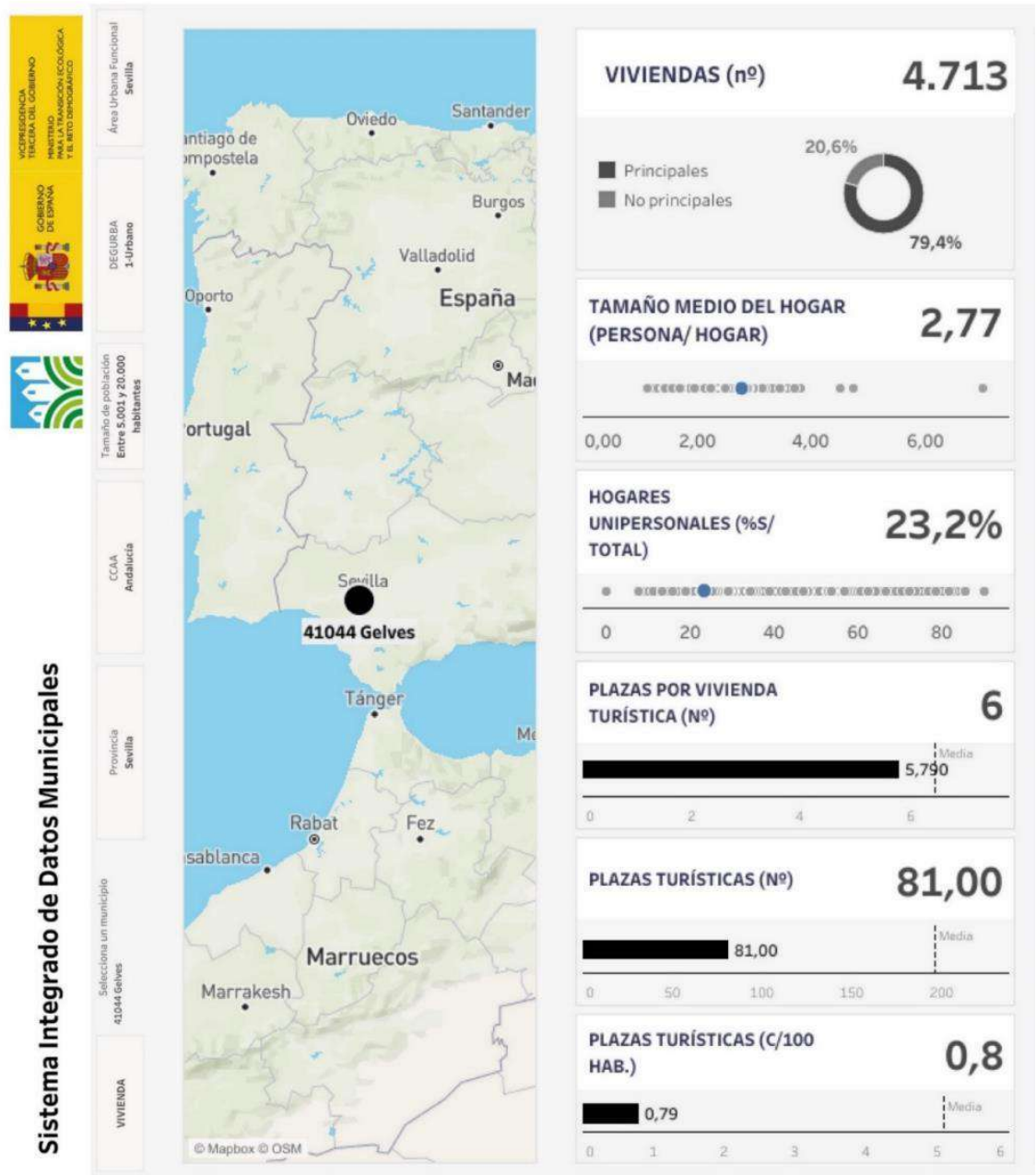


Estado de conservación Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	253/325





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Planeamiento de desarrollo en él previsto, al menos, con aprobación inicial con anterioridad al 20 de enero de 2007.

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

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

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

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

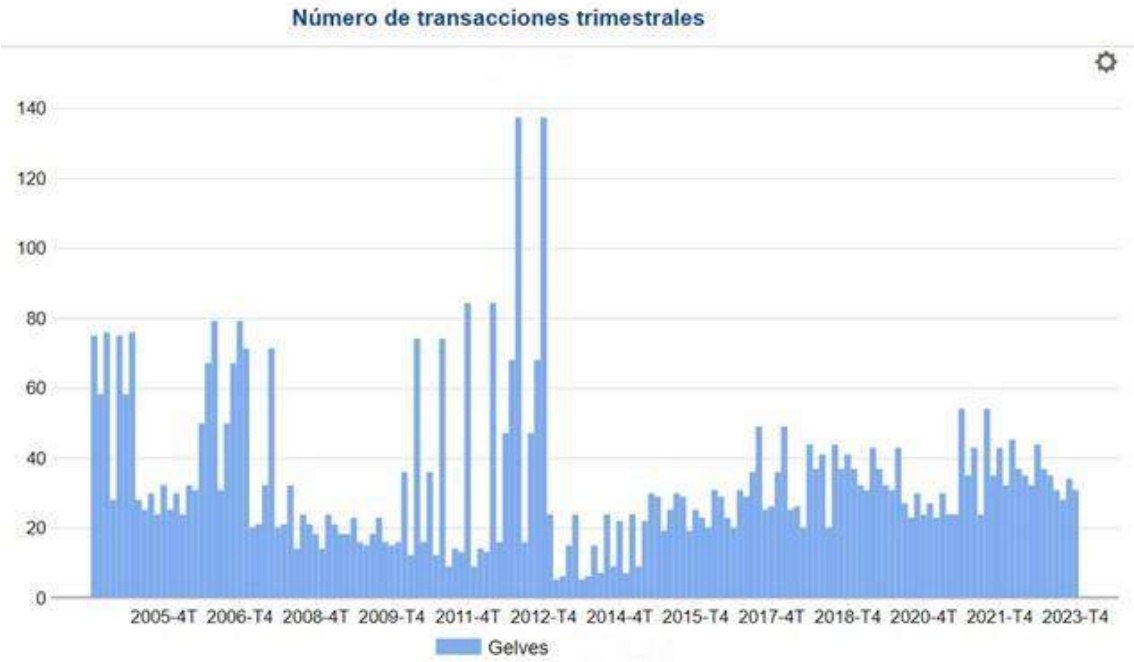


Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	255/325



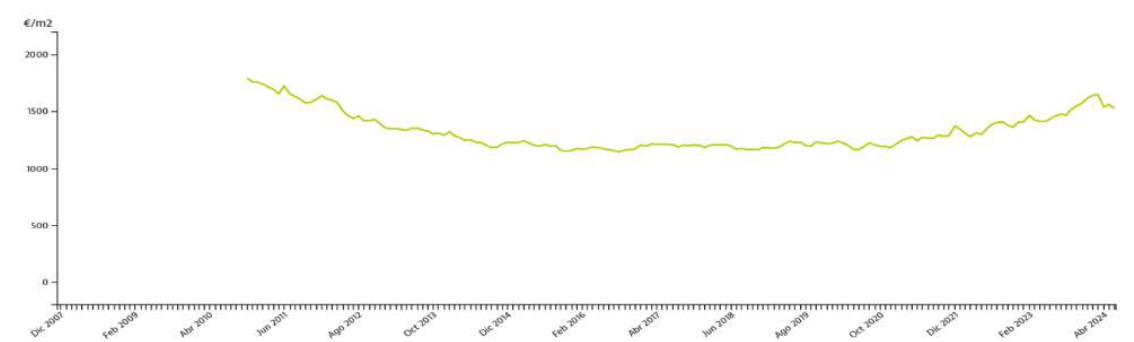
Mercado de la vivienda

Para tener una perspectiva del mercado de vivienda en el municipio atenderemos a datos oficiales, así como a portales referentes en el sector inmobiliario que podrán aportar datos relevantes de cara a poder conocer con mayor detalle la situación de la vivienda. Las plataformas web de donde se ha extraído información relevante en este apartado son Idealista y Fotocasa.



Evolución del precio de la vivienda en venta y alquiler

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



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

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

Las características más comunes en el mercado de vivienda son la de piso en la planta tercera con 123m² y tres habitaciones. El valor medio de un inmueble es de 134.600€

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	256/325



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

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

Síntesis de las principales conclusiones

ESTADO GENERAL DEL PARQUE RESIDENCIAL

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



Morfología urbana Fuente: Plan de Vivienda y Suelo de Gelves

CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO

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

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

DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

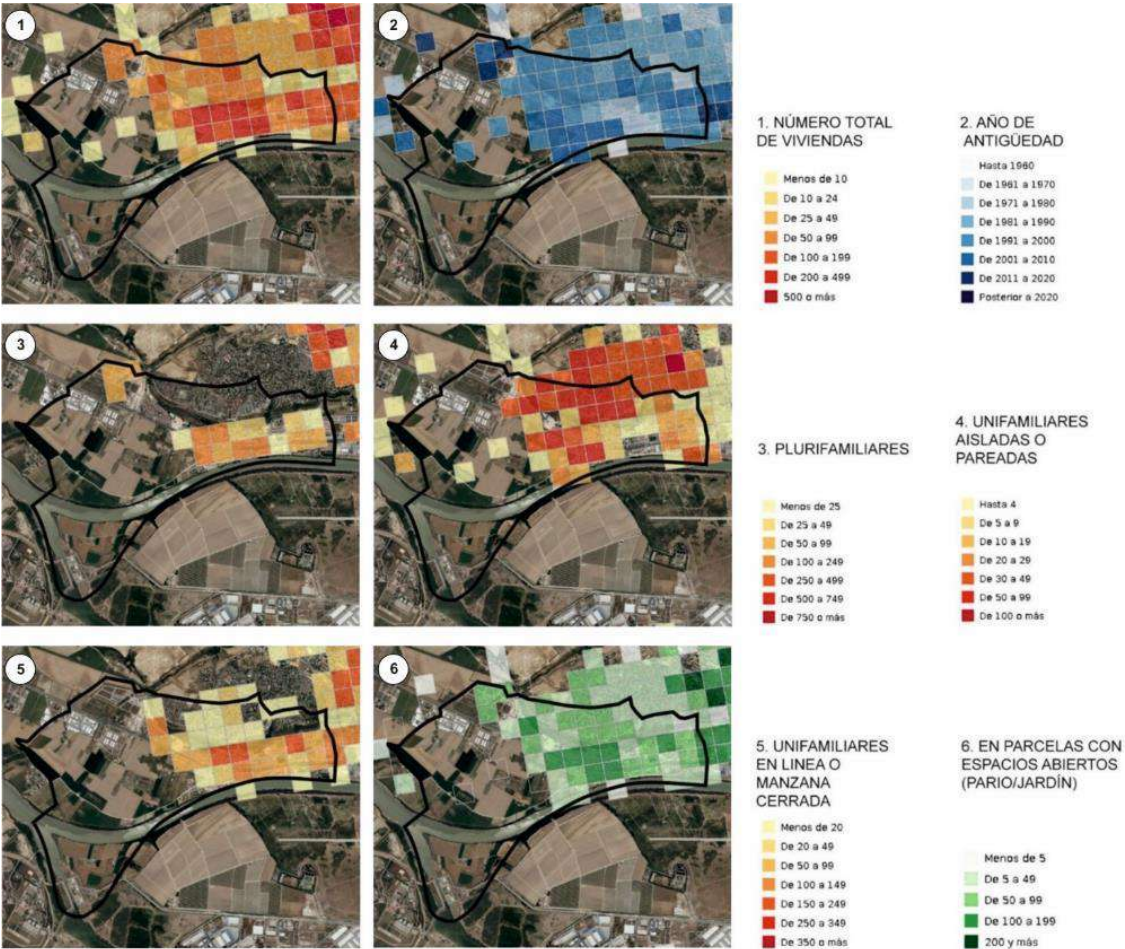
PERSPECTIVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

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



Código Seguro de Verificación	IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q3AL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	257/325





Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	258/325



ACTIVIDAD ECONÓMICA, EMPLEO Y SECTORES.

Estructura Productiva

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

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

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

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA

La distribución de las actividades económicas en Gelves, a fecha de 2022, recopilada a través del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) son:

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	259/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

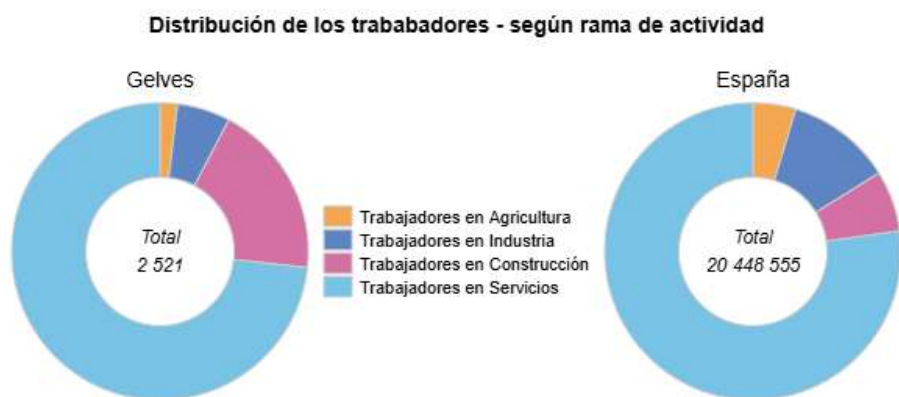
A.8. . ANEXOS

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

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

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

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



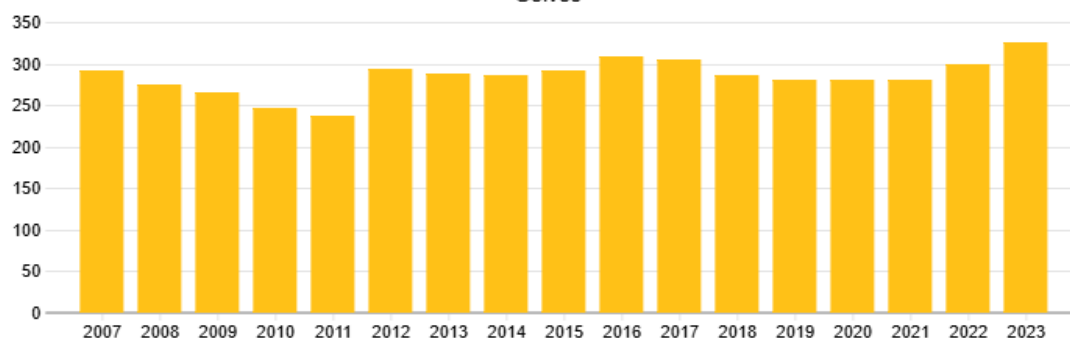
Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Tesorería General de la Seguridad Social - 2023



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	260/325



Evolución del número de establecimientos
Gelves



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

Distribución de los establecimientos - según rama de actividad



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

Mercado de trabajo

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

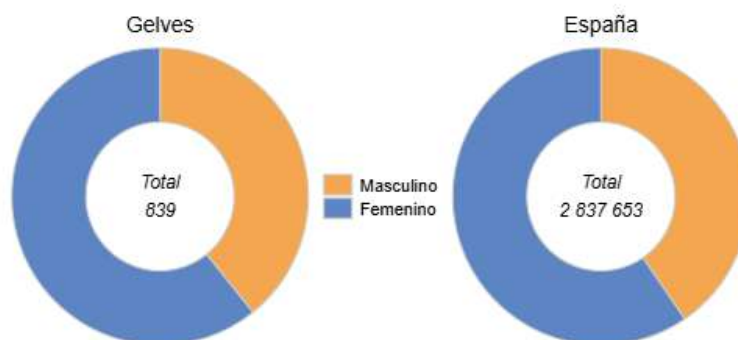
Paro registrado. Mujeres. 2023	538
Paro registrado. Hombres. 2023	310
Paro registrado. Extranjeros. 2023	20
Tasa municipal de desempleo (%). 2023	17,7
Contratos registrados. Mujeres. 2023	1.048
Contratos registrados. Hombres. 2023	1.414
Contratos registrados. Indefinidos. 2023	1.233
Contratos registrados.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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	261/325



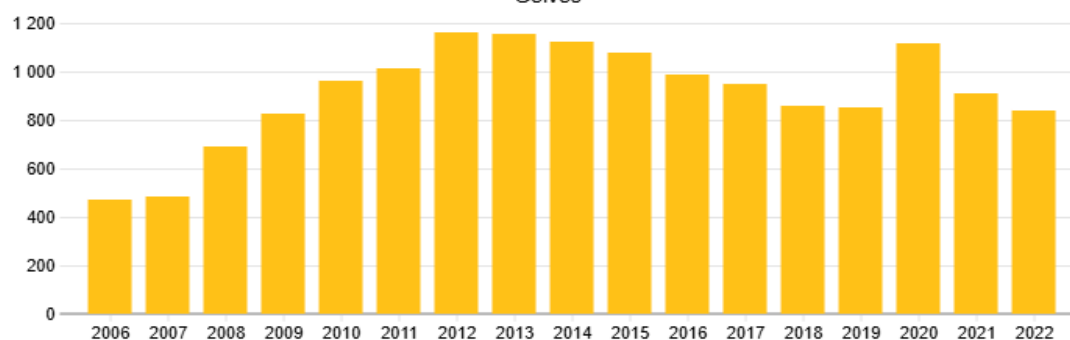
Distribución de parados según sexo



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

Evolución del número de parados

Gelves



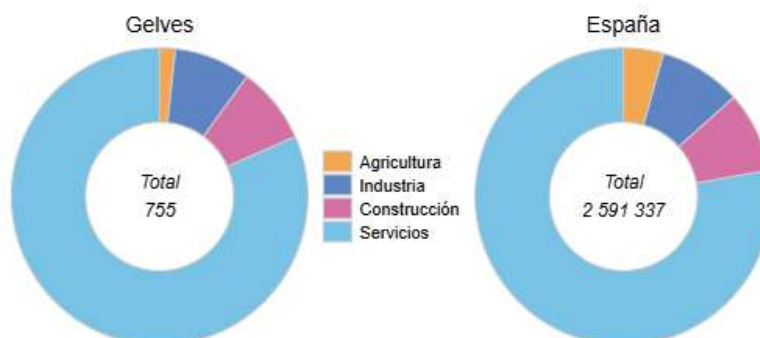
Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SEPE



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	262/325

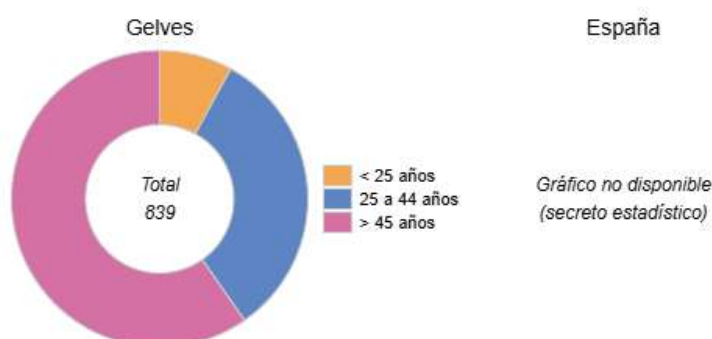


Distribución de los parados - según rama de actividad



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

Distribución de los parados - según grupo de edad



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

Conclusiones sobre la actividad económica y el empleo en Gelves

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

1. Actividad económica predominante

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

2. Mercado laboral y evolución del empleo

- **Crecimiento del empleo**: En los últimos años, el número de trabajadores ha experimentado un **incremento significativo**, sobre todo en 2022 y 2023. Actualmente, Gelves cuenta con **2.521 trabajadores** inscritos en la Seguridad Social.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	263/325



- **Distribución sectorial del empleo:**
 - **El sector servicios concentra la mayoría del empleo**, seguido de la construcción.
 - **La industria y la agricultura tienen una participación menor**, en consonancia con la estructura productiva del municipio.
- **Aumento del número de establecimientos:** Ha habido una evolución positiva en el número de establecimientos comerciales, especialmente en los últimos dos años, destacando los vinculados al sector servicios.

3. Desempleo y características del paro

- **La tasa de desempleo en 2023 se sitúa en el 17,7%**, un valor relativamente alto.
- **El desempleo afecta en mayor medida a las mujeres (61,9%) que a los hombres (35,7%).**
- **El grupo de edad más afectado por el desempleo es el de mayores de 45 años**, lo que indica la necesidad de medidas específicas para la inserción laboral de este colectivo.
- **Distribución sectorial del paro:**
 - **El desempleo se concentra en el sector servicios**, en línea con la estructura económica del municipio.
 - La industria y la construcción presentan menores tasas de desempleo en comparación con los servicios.
- **El número de contratos registrados en 2023 fue de 2.462, con una ligera predominancia de contratos indefinidos (1.233) frente a temporales (1.188).**

4. Infraestructura y otros sectores económicos

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

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO.

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental estableció la siguiente definición de mapa estratégico de ruido:

Mapa diseñado para poder evaluar globalmente la exposición al ruido en una zona determinada, debido a la existencia de distintas fuentes de ruido, o para poder realizar predicciones globales para dicha zona.

De acuerdo con esta definición, un mapa estratégico de ruido es, por lo tanto, un instrumento diseñado para evaluar la exposición al ruido, es decir, es diferente a lo que se ha venido denominando mapa de ruido o mapa de niveles sonoros.

Por lo tanto, los mapas estratégicos de ruido contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido. En cumplimiento de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003 del Ruido, y de acuerdo con los plazos establecidos en la misma, las administraciones competentes deberán elaborar mapas de ruido correspondientes a:

- Aglomeraciones urbanas de más de 250.000 habitantes
- Grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los seis millones de vehículos al año
- Grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 60.000 trenes al año
- Grandes aeropuertos

Plan de Acción contra el Ruido de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía con tráfico superior a seis millones de vehículos al año de octubre de 2008



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	264/325



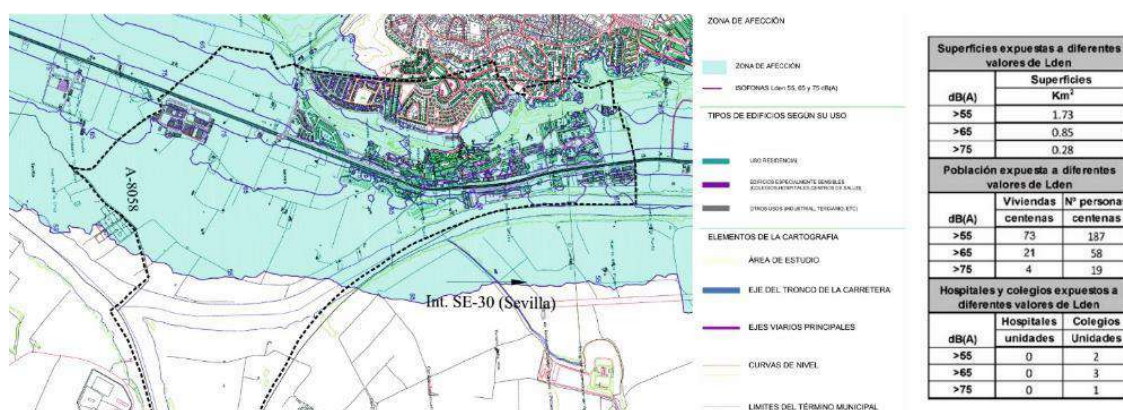
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

La **carretera A-8058 Sevilla-Puebla del Río** es un **gran eje viario** donde el tráfico supera los seis millones de vehículos al año lo que se deberá tener en cuenta los niveles de contaminación acústica para la totalidad del territorio.

Según el faseado previsto para el cumplimiento de la Directiva los grandes ejes viarios se incluyeron en la primera fase, **Plan de Acción contra el Ruido de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía con tráfico superior a seis millones de vehículos al año de octubre de 2008**, con un horizonte temporal de 2008 a 2012.

En dicho mapa estratégicos se incluye un mapa específico denominado Mapa de Zona de Afección, que contiene datos sobre superficies, viviendas y población afectada por distintos niveles de Lden. La Zona de Afección de la carretera A-8058 así como la población afectada se muestra en la figura siguiente.



Como se deduce de la figura prácticamente todo el casco urbano situado en la vega está expuesto a niveles de ruido superiores a 55 dB(A). De la tabla, aunque se refiere a todo el tramo estudiado, también se deduce una elevada población afectada que supera, en el año 2012, los 20000 habitantes, y unos 2000 habitantes con valores superiores a 75 db(A).

1. Afección acústica: sectores impactados

Según el plano de afección (afeccion A-8058):

- Las zonas más próximas a la carretera A-8058, especialmente a su paso por Gelves, presentan **afección acústica relevante**.
- Se detectan áreas residenciales cercanas a la infraestructura viaria que **exceden los umbrales recomendables**, lo que indica una posible vulnerabilidad al ruido ambiental, especialmente en primera línea de edificación.

2. Niveles sonoros diurnos y vespertinos (Lden)

El plano Lden_A-8058 muestra los niveles equivalentes día-tarde-noche:

- Se observan **zonas con valores Lden superiores a 65 dB**, principalmente en los márgenes próximos a la vía.
- Este nivel **supera los umbrales establecidos en la Directiva 2002/49/CE** y la normativa estatal española (habitualmente >55 dB Lden en zonas residenciales).
- Las áreas más afectadas están en **núcleos próximos a las salidas y accesos** de la carretera.

3. Niveles sonoros nocturnos (Lnoche)

El plano LnocheA_A-8058 refleja los niveles acústicos durante la noche:

- Existen franjas donde **se superan los 55 dB durante la noche**, lo cual es crítico porque el descanso nocturno está protegido por niveles más estrictos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	265/325



- Estas afecciones nocturnas indican la **necesidad de medidas correctoras**, como pantallas acústicas o reordenación del tráfico, para proteger la salud de los residentes.

Conclusiones generales

- El municipio de **Gelves presenta una afección acústica significativa** en los entornos próximos a la carretera A-8058, tanto en horario diurno como nocturno.
- Las zonas residenciales colindantes **no cumplen los niveles de calidad acústica deseables**, lo que exige evaluar la necesidad de actuaciones correctoras y revisar la clasificación de usos del suelo.
- En términos de zonificación, **se deberían delimitar áreas acústicamente saturadas o conflictivas**, según el artículo 18 del Real Decreto 1367/2007, y considerar restricciones a nuevos desarrollos sensibles al ruido en esas zonas (viviendas, hospitales, centros educativos, etc.).

La Unión Europea no ha fijado objetivos de calidad específicos para los Planes de Acción de los MER, sino que cada Estado Miembro debe establecer los objetivos en función de su legislación vigente y del alcance del propio plan.

A la espera de que las administraciones municipales zonifiquen acústicamente el territorio, a efectos del Plan se establecen como objetivos generales a alcanzar que el nivel de ruido L_{den} sea inferior a 65 dB(A) y el nivel L_{noche} inferior a 55 dB(A) en el exterior de los edificios residenciales. Se tendrá especial consideración en aquellos casos en los que exista un hospital o edificios docentes, valorando la posibilidad de actuar para alcanzar niveles 5 dB(A) por debajo de los establecidos para los edificios residenciales.

Establecidos los objetivos de calidad citados anteriormente ya vigentes tras la promulgación del Real Decreto 1367/2007, se ha realizado un análisis del cumplimiento de estos objetivos de calidad en los 602,55 Km de carreteras estudiados en los Mapas Estratégicos de Ruido, de los cuales se han extraído los datos de cumplimiento para Gelves. En estos mapas, de acuerdo con las estipulaciones de la Directiva, la Ley del Ruido, los Decretos que la desarrollan y el decreto andaluz (Se refiera al Decreto 6/2012 sustituido por el actual Decreto 50/2025), se consideraba la población expuesta a niveles de ruido superiores a 55 dB(A) para los indicadores L_{den} , y superiores a 50 dB(A) para el indicador L_{noche} . Las zonas de carreteras en donde se han obtenido niveles superiores a los indicados anteriormente se han considerado en los estudios de mapas de ruidos **como zonas de conflicto**. Se localizan y describen a continuación las zonas de conflictos detectadas en Gelves:

SEVILLA ZONAS DE CONFLICTO							
DENOMINACION ZONA	TERMINO MUNICIPAL	USO PRINCIPAL	NIVEL DE EXPOSICION		PUNTO KILOMETRICO		LONGITUD en Km.
			L_{DEN} dB(A)	L_{NOCHE} dB(A)	pK Inicio	pK Fin	
Calle Lima	GELVES	Residencial	>75	>70	2,712	4,93	2,218
Calle Marinero Sebastian Ortiz	GELVES	Residencial	>75	>70	2,712	4,93	
Colegio Duquesa de Alba	GELVES	Docente	>65	>55	2,916	5,41	2,494
Barriada de Andalucía	GELVES	Residencial	>70	>60	2,916	5,41	
Urbanización del Carrasca	GELVES	Residencial	>75	>70	2,916	5,41	
Barriada de Andalucía	GELVES	Residencial	>65	>55	2,916	5,41	
Avenida de coria	GELVES	Residencial	>75	>70	2,916	5,41	
Barriada de Pandero	GELVES	Residencial	>60	>55	2,916	5,41	

El Plan de Acción contra el Ruido (2008-2012) es un plan concebido y gestionado desde la administración responsable del foco emisor de ruido, en este caso, las carreteras autonómicas. Esto trae consigo ciertas limitaciones de carácter administrativo a la hora de plantear las posibles actuaciones.

La Dirección General de Carreteras no tiene competencias sobre la ordenación del territorio y el urbanismo más allá de la zona de dominio público y de las implicaciones derivadas de las servidumbres y exigencias de la legislación de carreteras. En este contexto, las posibilidades de actuación se circunscriben al área de



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	266/325



competencias propias de la Dirección General de Carreteras. No se han incluido, por lo tanto, actuaciones de aislamiento de fachadas de los edificios.

En relación con las posibles actuaciones encaminadas a reducir los niveles de ruido y el número de población que se ve afectada por el ruido, la Directiva 2002/42/CE indica algunas medidas que pueden prever las autoridades dentro de sus competencias. En el caso de las infraestructuras de carreteras se incluyen la aplicación de medidas técnicas para tratar de disminuir el ruido en las fuentes emisoras, y las medidas encaminadas a la reducción de la transmisión de sonido.

El presente Plan se ha centrado en estos dos aspectos: la reducción de ruido en la fuente con la instalación de pavimentos fonoabsorbentes y la reducción de la transmisión del sonido mediante la instalación de barreras anti-ruido.

Las zonas de conflicto detectadas están compuestas por 59 tramos, dentro de los cuales están las dos zonas de conflicto identificadas en Gelves para las cuales se propone la siguientes inversión: Pantallas acústicas:

SEVILLA ZONAS DE CONFLICTO					
DENOMINACION ZONA	TERMINO MUNICIPAL	PUNTO KILOMETRICO		LONGITUD en Km.	INVERSION PREVISTA
		pK Inicio	pK Fin		
Calle Lima	GELVES	2,712	4,93	2,218	3.604.250,00 €
Calle Marinero Sebastian Ortiz	GELVES	2,712	4,93		
Colegio Duquesa de Alba	GELVES	2,916	5,41	2,494	4.052.750,00 €
Barriada de Andalucía	GELVES	2,916	5,41		
Urbanización del Carrasca	GELVES	2,916	5,41		
Barriada de Andalucía	GELVES	2,916	5,41		
Avenida de coria	GELVES	2,916	5,41		
Barriada de Pandero	GELVES	2,916	5,41		

Además, de las pantallas acústicas, se preveía la ejecución de pavimento fonoabsorbente en la carretera A-8058 en el tramo de Sevilla a Coria del Rio p.k. 0+300 al 5+300, con un presupuesto de 950.920,86 €, actuaciones que no se llevaron a cabo.

Plan de Accion contra la contaminación acústica generada por grandes ejes viarios de la Junta de Andalucía (2020)

Posteriormente, una revisión de la situación de los grandes ejes viarios se ha llevado a cabo en el Plan de Accion contra la contaminación acústica generada por grandes ejes viarios de la Junta de Andalucía (2020).

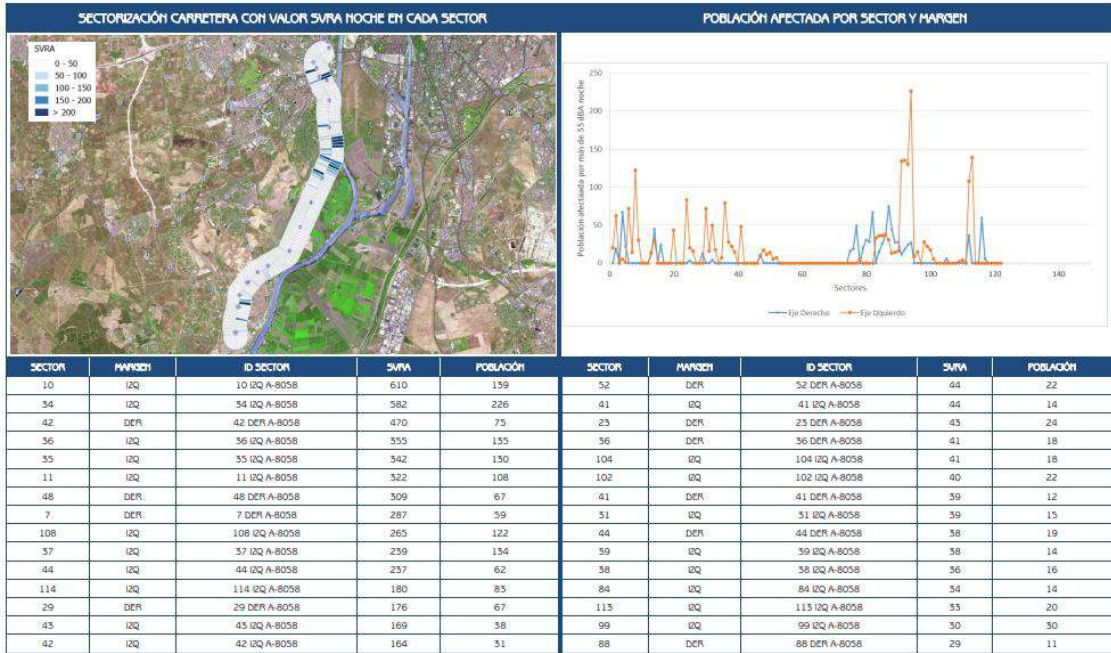
Este Plan también identificaba un importante punto de conflicto en la población con origen en la A-8058.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	267/325



A-8058



El Plan dividía el territorio en el entorno de la vía y calculaba diferentes escenarios:

- Escenario 1: Sectores que superen el objetivo de calidad acústica (Lnoche >55dBA).
- Escenario 2: Sectores que superen el objetivo de calidad acústica (Lnoche >55 dBA) y que tengan más de 25 personas afectadas.
- Escenario 3: Sectores que superen el objetivo de calidad acústica (Lnoche >55 dBA) y que tengan más de 50 personas afectadas.

Y calculaba el indicador SVRA (Sistema de Valoración de Ruido Ambiental (día/noche)), como una manera de realizar la selección y /o jerarquización de los candidatos a puntos de conflicto por orden de prioridad en su intervención es a través de indicadores que diagnostiquen la situación acústica y su nivel de afección.

El resultado obtenido para puntos de conflicto residencial es el siguiente:

Carretera	Provincia	Km	Población afectada	Escenario de partida Ln> 55, TOT POB	Escenario 1 Ln> 55, POB>25	Escenario 2 Ln> 55, POB>50	Rango SVRA noche	Escenario 1 SVRA noche > 100	Escenario 2 SVRA noche > 150	Escenario 3 SVRA noche >200
A-8058	Sevilla	12,186	3.041	87	59	16	1-610	23	15	11

El resultado obtenido para puntos de conflicto sanitario y docente es el siguiente:

Carretera	Provincia	Km	Ld	Le	Ln	Escenario de partida Docentes / sanitarios afectados	Escenario 1 Docentes / sanitarios afectados Ln > 65 dBA	Escenario 2 Docentes / sanitarios afectados Ln > 68 dBA	Escenario 3 Docentes / sanitarios afectados Ln > 70 dBA
A-8058	Sevilla	12,186	60	59	51	C.E.I.P. Duques de Alba	-	-	-
			70	69	62	C.E.I.P. Esperanza Aponte	C.E.I.P. Esperanza Aponte	C.E.I.P. Esperanza Aponte	C.E.I.P. Esperanza Aponte
			62	61	54	C.E.I.P. Doña Rosa Fernández	-	-	-
			60	60	53	E.I. Zenobia Camprubí	-	-	-
			68	67	59	Centro de Formación Profesional Sanitaria SAMU	Centro de Formación Profesional Sanitaria SAMU	Centro de Formación Profesional Sanitaria SAMU	-
			69	68	59	E.I. La Plana	E.I. La Plana	E.I. La Plana	-
			69	68	61	Granja Escuela La Buhardilla	Granja Escuela La Buhardilla	Granja Escuela La Buhardilla	-

El resultado obtenido para puntos de conflicto por denuncias vecinales es el siguiente:

Carretera	Provincia	Km	DENUNCIAS	Candidatos a puntos de conflicto
A-8058	Sevilla	12,186	A-8058. pk 11+900. Club Social y Deportivo "Santalegría"	11+900 MI
			A-8058. Urbanización Marina de Gelves	3+000 MI
			A-8058. Vecinos C/ Hasekura Tsunenaga	8+900 MI
			A-8058. C/ Padre García Villete, San Juan de Aznalfarache. Asociación Camarón (entre 0 y 1)	0+700 MD



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Se ha realizado un estudio sobre los puntos de conflicto del escenario urgente en el que se ha tenido en cuenta las posibles actuaciones correctoras que pueden implantarse con el fin de mejorar la calidad sonora de la zona. Para la A-8058 se prevén en el Plan de acción pavimentos fonorredutores (PF) para todo el trazado.

PUNTO DE CONFLICTO	Carretera	Provincia	Km	Tipología PC	Total PC	LONGITUD (m)	TIPO ZONA	ACTUACION	VALORACION	OBSERVACIONES
67	A-8058	Sevilla	12,186	Residencial y quejas/denuncias	0+700 - 0+800 MD	0,1	multicanal	PF	575.000,00 €	
68				Sanitario /docente	1+000 - 1+100 MD	0,1	multicanal	PF		
69				Residencial	1+000 - 1+200 MI	0,2	multicanal	PF		
70				Sanitario /docente	2+100 MI	0,1	multicanal	PF		
71				Residencial y quejas/denuncias	3+000 - 3+800 MI	0,8	multicanal	PF		
72				Residencial	4+200 - 4+300 MD	0,1	multicanal	PF		
73				Residencial	4+600 - 4+500 MI	0,1	multicanal	PF		
74				Residencial	4+800 - 4+900 MD	1	multicanal	PF		
75				Sanitario /docente	5+200 - 5+300 MD	0,1	multicanal	PF		
76				Residencial y sanitario /docente	10+600 - 10+900 MI	0,3	convencional	PF	34.500,00 €	

De estos puntos de conflicto se ha llevado a cabo la ejecución de pantallas acústicas frente a Marina Gelves en el año 2023.

Actuaciones básicas para disminuir los efectos del ruido de las infraestructuras de transporte

Las actuaciones básicas para disminuir los efectos del ruido de las infraestructuras de transporte pueden ser:

Minimizar las circulaciones o aumento de su eficiencia (como por ejemplo aumentando la tasa de ocupación).

Desplazamiento de la demanda hacia modos de transporte de menor impacto sobre los diferentes factores ambientales, especialmente sobre la población.

Reducción de las emisiones realizadas en la fuente mediante medidas técnicas en los vehículos o las líneas, así como mediante restricciones operativas (a la velocidad de circulación, número de operaciones, periodo horario en el que tienen lugar, etc.).

Otras medidas adicionales más ligadas al entorno territorial en el que se producen son la gestión adecuada del uso del suelo en el entorno de las infraestructuras, medidas aplicadas en el medio transmisor y regulación de las circulaciones.

Las mejoras en materia de contaminación acústica se consiguen mediante la disminución de los niveles acústicos existentes, pudiendo actuar sobre tres elementos: emisor, medio transmisor y receptor.

Algunas medidas que pueden prever las autoridades dentro de sus competencias son, por ejemplo, las siguientes:

Regulación del tráfico.

Ordenación del territorio.

Aplicación de medidas técnicas en las fuentes emisoras.

Selección de fuentes más silenciosas.

Reducción de la transmisión de sonido.

Medidas o incentivos reglamentarios o económicos.

PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

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

Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico

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

Denominación	Código	Caracterización
Hacienda de San Ignacio de Torrequemada	1410440008	Arquitectónica, Etnológica



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	269/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

La planta de este inmueble es rectangular y se estructura según el modelo consolidado en torno a dos grandes patios jerarquizados y contiguos, en los que se distribuyen las funciones residenciales, agrícolas e industriales. La entrada es a través de un vano de medio punto desde el que se accede al patio rectangular o de labor. A su vez, en el interior de este primer patio, se visualiza la segunda portada que comunica con el segundo patio de forma cuadrangular. En éste se aprecia en su parte frontal el señorío, que se halla porticada por una galería de columnas.

Las naves relacionadas con los trabajos agrícolas y ganaderos se sitúan en torno al primer patio, o de labor, dispuestas sucesivamente y construidas según un esquema rígido de paramentos continuos con huecos de ventilación y accesos perfilados en las viviendas y almacenes.

En la crujía de fachada se ubica la primera portada, embutida en un cuerpo arquitectónico de planta cuadrada con cubierta a cuatro aguas mediante vano de medio punto sin decoración. A ambos lados de la entrada se hallan las dependencias de la gañanía. En los lados menores del patio aparecen pórticos que alternan los muros de carga con los arcos de ladrillo de medio punto sobre gruesos pilares. Desde estos dos pórticos se accede al interior de las naves destinadas en su origen a cuadras. Este patio de labor ejerce una función secundaria y complementaria al del siguiente patio en el que, además del señorío y de la capilla, se ubican las naves destinadas al lagar y la almazara, siendo estos espacios una de sus características propias. En la crujía intermedia de acceso al señorío se sitúa la vivienda del casero y en el extremo de esta nave se encuentra la torre contrapeso del lagar que simultáneamente pertenece a los dos patios. En la entrada a esta parte del señorío se abre la segunda portada o portada principal, uno de los principales elementos barrocos de la Hacienda y más significativos, pues simboliza la introducción en el espacio noble o del propietario. Esta portada presenta un arco con decoración de color almagra de placas recortadas que soportan un entablamento y frontón triangular en cuyo tímpano aparece un óvalo de yeserías a la manera de rayos solares y en la clave un escudo de armas con orla barroca. Está flanqueada por pilastras en la que se insertan hornacinas con las imágenes de San Isidro Labrador y Santa Bárbara y se remata con tres pequeños pináculos con bolas en los que se puede leer la fecha de 1708.

Elemento decorativo propio de esta hacienda son los cuatro relojes de sol, realizados con pintura en color almagra, que flanquean los accesos por el interior a las entradas de ambos patios.

En el patio del señorío, en el centro, se encuentra el aljibe con doble brocal de mármol unido por un cuerpo cúbico (del mismo material y altura) y junto a éste se halla un «ficus» de gran tamaño. Este patio está rodeado por las estructuras de mayor rango arquitectónico. El flanco izquierdo lo ocupa una nave única destinada a lagar cuyo interior se distribuye entre dos líneas de arcos de medio punto de gran luz apoyados sobre veintidós columnas toscanas y cimacios de piedra arenisca. Al exterior presenta galería porticada con arcos de medio punto enmarcados por alfiles descansando sobre columnas de mármol con capiteles de pencas.

En la nave opuesta se encuentra la almazara, dividida en dos ámbitos y ocupando la torre contrapeso la zona central. En su interior, a ambos lados existe un gran número de tinajas alineadas longitudinalmente en hileras. En la parte anterior, con salida al patio, se abren vanos que conectan una serie de dependencias destinadas a diversos usos. La crujía correspondiente es la destinada al señorío con pórtico semejante al anterior. Esta zona de vivienda se organiza en torno a un gran salón central, desde el que se puede acceder tanto a las diferentes habitaciones que componen la vivienda, como a otro pórtico posterior. En las habitaciones laterales aparecen pintadas en sus techos las figuras de San Ignacio de Loyola vestido de sacerdote y la de San Francisco Javier bautizando a una india, enmarcadas por decoración de roleos y hojarasca según el estilo barroco. Son pinturas alusivas a los fundadores jesuitas y a la presencia de esta orden en el inmueble.

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

En la zona izquierda, y desde el pórtico del señorío, se ubica la capilla barroca. La entrada a ésta está



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	270/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

precedida por un pasillo, cerrado por una robusta reja. En el interior de dicha capilla se observa en el testero frontal un bello retablo dieciochesco de madera noble sin dorar, ocupado por imágenes de culto en sus tres hornacinas. Los techos están formados por bóvedas de arista interrumpidas por un arco fajón.

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

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

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

Datos Históricos

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

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

Denominación	Código	Caracterización
Olivares de la Hacienda de Torrequemada	1410440009	Arquitectónica, Etnológica
Se ubica en el municipio de Gelves, en la comarca del Aljarafe de la provincia de Sevilla, que constituye otro paisaje olivarero con identidad propia en el contexto del olivar andaluz. Las plantaciones, de hondas raíces históricas, se desarrollan en el Aljarafe -en árabe, "sitio elevado"- sobre una campiña miocena suavemente alomada, de suelos limo-arenosos, muy aptos para el olivar, que se levanta unas decenas de metros sobre el llano aluvial del bajo Guadalquivir junto a la ciudad de Sevilla. El ámbito se corresponde con la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada, un excepcional conjunto olivarero señorial en el corazón del Aljarafe, levantado en el siglo XVIII y que marca una nueva etapa de esplendor en el devenir de las Haciendas del Bajo Guadalquivir. No obstante, conviene reseñar que el origen histórico constatado de la hacienda se remonta a la época medieval, donde en el mismo enclave se ubicaba la alquería islámica del Caxar, aunque también es significativo que en el entorno se localicen hallazgos asociados a una villa de época romana. En el repartimiento que subsiguió a la conquista cristiana de este territorio en 1253, la alquería fue cedida a Gonzalo García de Torrequemada, contando ya en ese momento con cinco mil pies de olivar, así como con un molino aceitero.		



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	271/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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

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

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

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

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

Denominación	Código	Caracterización
Paisajes del Olivar en Andalucía	1230690144	Todas
Los paisajes del olivar en Andalucía, bien representativo de la cultura mediterránea del olivo, es el resultado de la mayor especialización olivarera conocida, un mar de olivos de una belleza serena, que combina sucesivas retículas de olivos ordenados, salpicados a veces por cortijos o haciendas; puntos blancos que destacan sobre el verde olivo; tramas que se amoldan a una geografía contrastada, de oleadas verdes y plateadas como las hojas,		



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	272/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

La cultura del olivo está ligada a la historia de los pueblos mediterráneos, de la que este árbol es posiblemente su principal símbolo.

Cultivado desde el Neolítico, todos los pueblos del Mediterráneo han aportado conocimiento y tecnología tanto para su cuidado como para la elaboración del aceite, haciendo de él un producto de uso habitual y una mercancía principal en los intercambios comerciales de todas las épocas.

Los olivares aparecen al traspasar el umbral de Sierra Morena y ocupan las suaves campiñas y las laderas de montes y serranías, a veces no tan suaves, a un lado y otro del Guadalquivir, hasta llegar incluso a las costas. Este inmenso paisaje cultural se sustenta hoy en una plantación ordenada de más de 150 millones de árboles de magnitudes excepcionales: 300 km de continuidad, 300 municipios, 1,4 millones de personas que habitan en su territorio.

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

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

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

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

Denominación	Código	Caracterización
Cementerio de Gelves	1410440006	Arquitectónica



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	273/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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

(*) Las vinculaciones con Dbpedia son automáticas, por lo que en ocasiones pueden ofrecer como resultado incoherencias semánticas.

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	274/325



PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. CATÁLOGO

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

NIVEL A. PROTECCIÓN INTEGRAL

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

NIVEL B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

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

NIVEL C PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

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

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

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

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

PATRIMONIO URBANO

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

ELEMENTOS SINGULARES

- S1. Portada del Antiguo Colegio.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

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

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



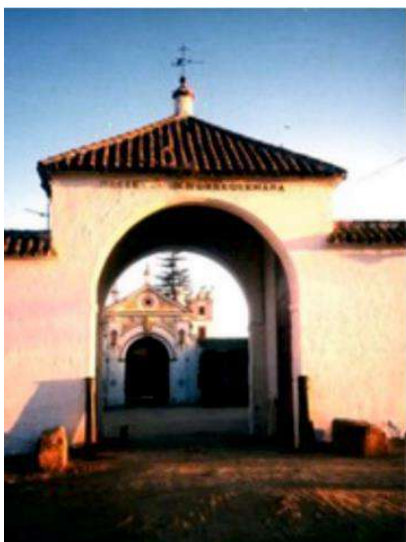
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	275/325



PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

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

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



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

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

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

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

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

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

- Hacienda de Simón Verde. Patrimonio Arquitectónico.**



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 276

Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	276/325



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



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

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

Su grado de protección es de Nivel B, estructural.

Iglesia de Santa María de Gracia. Patrimonio Arquitectónico.

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



Vistas de la Iglesia de Santa María de Gracia.

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

Antigua Estación del Tranvía. Patrimonio Arquitectónico.

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	277/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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



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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	278/325



ELEMENTOS SINGULARES

Portada del Antiguo Colegio. Elemento Singular.

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

PATRIMONIO URBANO. BARRIADAS

U1. Barriada de Andalucía.

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

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

U2. Barriada de Nuestra Señora de Gracia.

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

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

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

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

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

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICOS

Y1. Yacimiento Arqueológico Torrequemada A.

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

Y2. Yacimiento Arqueológico Torrequemada B.

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

Y3. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Cañuelo.

Este yacimiento se encuentra en Suelo Urbano, en el Parque de las Minas del Cañuelo. Dentro de este Parque, y como consecuencia de la constitución geológica de la cornisa, emanan surgencias de agua en el perfil de la cornisa, donde se observa una estructura singular que corresponde al acondicionamiento y embellecimiento del manantial natural. Sobre el talud que separa la vega y la meseta, donde aflora el manantial, se construye esta "fachada" de ladrillos de taco, alternando hiladas a soga con otras a tizón. Se observan dos accesos de igual fábrica, resueltos mediante arco de medio punto y bóveda de cañón. El acceso



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	279/325



principal se enmarca en una portada también de ladrillo, de estilo neoclásico. No se observan restos cerámicos.

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

Y4. Yacimiento Arqueológico Cortijo del Pandero.

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

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

Y5. Yacimiento Arqueológico Los Rasos.

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

Otros Instrumentos y elementos con relevancia patrimonial

- **Plan Especial de Protección de la Cornisa de Gelves.**

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

- Falta de definición clara de elementos eficaces de protección de la cornisa. Necesidad de forestación, conservación de taludes, recuperación de cauces y fuentes, retirada de escombros, concentración de vertederos dispersos.
- Desconexión del área de la cornisa con respecto a las traseras del núcleo urbano.
- Ausencia de red viaria básica. Carencias de vías y senderos peatonales y carriles bici, y su conexión con una red intermunicipal que establezca una continuidad con el resto de la cornisa. Vía vede Metropolitana.
- Necesidad de fijar y dimensionar los equipamientos y sistemas generales de uso público existentes. Establecimiento de miradores, circuitos deportivos, quioscos, etc.

- **Protección del Olivar de Torrequemada**

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	280/325



A.8.4. REPERCUSIONES SECTORIALES SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO

A continuación, se recogen las principales leyes, normativas, estrategias e instrumentos que tienen repercusión sobre el desarrollo urbanístico.

A.8.4.1. NORMATIVA DE AGUAS Y RECURSOS HÍDRICOS

ESPAÑA

Aguas Continentales

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 2618/1986, de 24 de diciembre, por el que se aprueban medidas referentes a los acuíferos subterráneos, prorrogado por Real Decreto 1677/1990, de 28 de diciembre.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Aguas Residuales

- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 diciembre, por el que se regula el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

ANDALUCÍA

- Decreto 204/2005, de 27 de septiembre, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles en las aguas del litoral y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A.8.4.2. NORMATIVA DE RESIDUOS URBANOS

ESPAÑA

Residuos

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados.
- Resolución de 17 de noviembre de 1998, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación del Catálogo Europeo de Residuos (CER) aprobado mediante Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	281/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Residuos Peligrosos

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de régimen jurídico básico de residuos tóxicos y peligrosos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (Derogadas las disposiciones que se opongan a lo establecido a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos).

ANDALUCÍA

Residuos

- Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.
- Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019.

A.8.4.3. NORMATIVA DE LA CALIDAD DEL AIRE Y PREVENCIÓN AMBIENTAL.

ESPAÑA

Contaminación atmosférica

- Real Decreto 2512/1978, de 14 de octubre, por el que se dictan normas en aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 diciembre, sobre protección del ambiente atmosférico.
- Real Decreto 1154/1986, de 11 de abril, de modificación del Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, sobre normas de calidad del ambiente.
- Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, por el que se establecen normas de calidad del ambiente.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 21/2013, de evaluación ambiental. ANDALUCÍA
- Decreto 239/2011, Calidad del medio ambiente atmosférico y crea Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 12/1999, de 26 de enero, por el que se regulan las Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Protección Ambiental.
- Decreto 356/2010, Regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 357/2010, Reglamento para la Calidad del Cielo Nocturno.
- Decreto 6/2012, Reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.
- Decreto-Ley 5/2012, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Decreto-ley 5/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	282/325



- Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

A.8.4.4. NORMATIVA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

ESPAÑA

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (derogados sus anexos I, II, III, IV, V y VI por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011 para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

ANDALUCÍA

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los Parques Naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos y administrativos.
- Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como zonas especiales de conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A.8.4.5. NORMATIVA DE VÍAS PECUARIAS

ESPAÑA

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

ANDALUCÍA

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

A.8.4.6. NORMATIVA EN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANDALUCÍA

- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Adaptado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las Resoluciones 2006. Igualmente, para favorecer la adecuada coordinación territorial, el Plan General incorpora los objetivos, directrices y proyectos, que afectan a su término municipal, formulados en el marco planificador supramunicipal, sectorial y territorial concurrente en vigor, y que a continuación se relaciona:
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Establece las estrategias de ordenación en función del Sistema de Ciudades que son asumidas por el planeamiento general de Gelves.
- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de julio de 27 de julio de 2004 de la Consejería de vivienda y ordenación del territorio de la Junta de Andalucía. Las determinaciones de este Plan que afectan al término de Gelves son incorporadas a su planeamiento urbanístico.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	283/325



- Plan de Acción para los Espacios Protegidos del Estado Español (EUOPARC- España, 2002), además de promover el paso de redes administrativas a redes ecológicas, recomienda, de manera prioritaria, el desarrollo de un documento de planificación de cada sistema regional de espacios protegidos, que incluya su relación con la planificación territorial y la definición de sus contenidos. Así mismo, recomienda integrar la Red Natura 2000 en el esquema general de protección de cada ámbito territorial, definiendo la gestión de las futuras ZEC's en el marco de las correspondientes redes o sistemas de espacios de cada comunidad autónoma.
- Plan de Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2017. Aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de febrero de 2012 constituye la figura de planificación integradora, mediante la cual se diseña e instrumenta la política ambiental de la comunidad autónoma hasta el año 2017.
- Plan Director de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Desarrollado realizado a partir del Plan Andaluz de Medio Ambiente, supone un nivel superior en el esquema de planificación de los espacios naturales protegidos de la región permitiendo la conservación de la integridad ecológica y la biodiversidad de sus ecosistemas.
- Programa de Actuaciones para la Gestión y la Utilización del Agua (Programa AGUA). Su objeto consiste en resolver las carencias en la gestión, en la disponibilidad y en la calidad del agua, mediante la reorientación de la política del agua, para garantizar la disponibilidad y la calidad del agua en cada territorio, con actuaciones dirigidas a la optimización y mejora de la gestión del agua, a la generación de nuevos recursos, a la prevención de inundaciones y a la depuración y reutilización de agua.
- Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía. Enmarcado dentro del desarrollo de la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad, pretende mejorar la protección de la biodiversidad europea garantizando la coherencia territorial de la Red Natura 2000 y reforzando la funcionalidad de los ecosistemas rurales más allá de las áreas que componen dicha Red, definiendo la Infraestructura Verde en Andalucía.
- Plan Forestal Andaluz 2008-2015. Considera prioritario mejorar el dispositivo contra incendios forestales y potenciar la selvicultura preventiva, potenciar la creación de equipamientos y servicios de uso público y recreativo, completar la normativa en materia cinegética y completar la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Planes de Lucha Integrada Contra Plagas Forestales. Emanados de la aplicación de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, en la actualidad se cuenta con planes específicos contra plagas Lymantria dispar y contra los perforadores de coníferas.
- Estrategia Española para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica. Surgida tras el compromiso adquirido por el Estado Español con la ratificación del Convenio sobre la Diversidad Biológica de 1992. Contempla la organización de las medidas sobre diversidad biológica en Planes de Acción sectoriales que deben desarrollarse bajos orientaciones y directrices comunes a todos ellos.
- Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017. Emanado de la aplicación de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad constituyendo el instrumento de planificación para la Administración General del Estado en materia de patrimonio natural y biodiversidad.
- Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad. Su objetivo fundamental es conservar la biodiversidad de Andalucía, para ello la estrategia trata de implementar un marco institucional adecuado, desarrollar instrumentos que faciliten la gestión proactiva y adaptativa al escenario de cambio global, impulsar el desarrollo sostenible que consolide la puesta en valor de la biodiversidad y refuerce su función como recurso generador de bienes y servicios, consolidar un modelo de gestión integrada, fomentar la corresponsabilidad, impulsar el conocimiento e incrementar la conciencia.
- Estrategia para la Erradicación del Uso Ilegal de Cebos Envenenados en Andalucía. Articula sus actuaciones en tres frentes claves para su éxito como son la obtención de información, las labores de prevención y disuasión y la persecución del delito.
- Plan Andaluz de Conservación de la Biodiversidad. Contemplado en el Plan Andaluz de Medio Ambiente, su objetivo general mantener la diversidad biológica en Andalucía, expresada en términos de conservación de hábitats, protección y recuperación de especies vegetales y animales y ordenación de ecosistemas de alto valor.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	284/325



- Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Geodiversidad. Constituye un marco de referencia para garantizar la conservación de la geodiversidad, a través de la puesta en marcha de un programa de medidas específico que incluye también el establecimiento de mecanismos de coordinación y cooperación entre los actores que participan de alguna forma en su gestión. Pretende promover la función del patrimonio geológico como activo socioeconómico para el desarrollo sostenible del territorio.
- Plan para el Control de las Especies Exóticas Invasoras. Su objetivo de gestionar adecuadamente las especies exóticas que muestran carácter invasor, de forma real o potencial, poniendo en peligro los ecosistemas o el estado sanitario y económico de colectivos humanos.
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible (2014-2020).
- Plan Director para la Gestión Sostenible de la Costa. A iniciativa del Ministerio de Medio Ambiente, este Plan propone una planificación racional y concertada de actuaciones e iniciativas en el medio costero que garanticen su desarrollo sostenible.
- Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia Horizonte 2007-2012- 2020. El objetivo de esta Estrategia es recoger las actuaciones necesarias para el cumplimiento del Protocolo de Kioto y de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y sentar las bases para un desarrollo sostenible.
- Estrategia Española de Calidad del Aire. Contempla la modernización del marco normativo, el fortalecimiento de los instrumentos de gestión y la promoción de la investigación en materia de contaminación atmosférica.
- Estrategia Andaluza de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas. Su objetivo es elevar la calidad de las aguas de nuestros ríos y aumentar la eficiencia media de las mismas alcanzando el buen estado de todas las masas de agua en el horizonte del año 2015, habiéndose la Comunidad.
- Programa de Sostenibilidad Urbana Ciudad 21. Su fundamento es el diseño de estrategias de actuación que tengan como meta un desarrollo urbano sostenible, sus objetivos son entre otros el de acometer actuaciones sobre el uso sostenible de los recursos naturales, favorecer el asesoramiento técnico entre instituciones y dotar de instrumentos de participación, cooperación interadministrativa y planificación.
- Estrategia Autonómica ante el Cambio Climático, aprobado en 2002, contempla el desarrollo de instrumentos de planificación ambiental e indicadores de seguimiento del cambio climático. Entre las medidas propuestas cabe destacar las referidas a la eficiencia en la gestión de los residuos, el fomento del uso de las energías renovables, la eficiencia energética en los transportes y servicios, el fomento del transporte público o la gestión sostenible y eficiente del uso del agua.
- Plan Andaluz de Acción por el Clima, su objetivo es la evaluación de los efectos del cambio climático y la adopción de medidas tendentes a reducir la vulnerabilidad de los recursos o sectores potencialmente afectados por el mismo.
- Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética, aprobado en 2009, persigue la aproximación a un nuevo modelo energético que dé respuesta a las necesidades de abastecimiento de energía de la sociedad andaluza sin generar desequilibrios ambientales, económicos y sociales.
- Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020 (Borrador). Entre sus prioridades estratégicas se encuentra el fomento de la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales a través de la diversificación, la creación y el desarrollo de pequeñas empresas, la creación de empleo, el desarrollo local y la mejora de la accesibilidad, el uso y la calidad de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC).
- Estrategia Energética de Andalucía 2014-2020 (Borrador). Cuenta con Acuerdo de Formulación por parte del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, el 26 de febrero de 2013. Se pretende contribuir a un uso más eficiente e inteligente de la energía.
- Plan Estratégico de Infraestructuras del Transporte 2005-2020 (PEIT). Plan de ámbito estatal que elabora un marco racional y eficiente para el sistema de transporte a medio y largo plazo.



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	285/325



- Estrategia Española de Movilidad Sostenible. Recoge líneas directrices y medidas en diversas áreas prioritarias, cuya aplicación debe propiciar el cambio hacia un modelo de movilidad más eficiente y sostenible.
- Plan de Mejora de la Accesibilidad, Seguridad Vial y Conservación en la Red de Carreteras de Andalucía. Su objetivo general consiste en lograr un servicio público viario eficaz y eficiente, demandado por el usuario, que permita potenciar y dinamizar la actividad económica de la región andaluza.
- Plan director de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013 (PISTA). Constituye el Instrumento estratégico y de coordinación de las políticas sectoriales en materia de infraestructuras, con el fin de obtener una mejora sustancial de la eficacia y la sostenibilidad ambiental de los sistemas de transporte en Andalucía.
- Plan Director de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte (PISTA) 2014- 2020 (Borrador). Supone la revisión del primer Plan PISTA 2007-2013.
- Plan Andaluz de la Bicicleta (PAB) 2014-2020. Pretende propiciar un mayor uso de este medio de transporte como apuesta en favor de la movilidad sostenible, abordando no solo la infraestructura viaria, sino también elementos complementarios como aparcamientos, la intermodalidad o medidas de concienciación ciudadana y de gestión.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. Tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con planificación y gestión de la movilidad, metabolismo urbano, etc. Los ejes de actuación que contempla incluyen la mejora de la urbanos dependientes del automóvil, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la construcción bioclimática, promover la rehabilitación de las edificaciones urbanas o el aumento de la superficie de suelo capaz de sostener vegetación.
- Plan Estratégico de la Cultura en Andalucía. Su finalidad es fomentar la producción cultural andaluza creativa y de calidad, disponer de una oferta cultural amplia y al alcance de todos, promover el incremento del consumo cultural plural y recuperar y poner en valor el patrimonio cultural andaluz.
- Plan General de Bienes Culturales de Andalucía. Constituye el marco estratégico para la tutela del patrimonio cultural, aspecto en el que el planeamiento urbanístico general juega un papel crucial. Contempla entre sus objetivos la creación de líneas de trabajo que consideren al patrimonio cultural como recurso para el desarrollo sostenible de los territorios.
- Plan Nacional de Protección del Patrimonio Arqueológico Subacuático. El Plan define las líneas básicas que deben adoptarse para llevar a cabo una política eficaz de protección del patrimonio arqueológico subacuático con medidas de protección y coordinación entre las distintas administraciones públicas competentes.
- Plan Nacional de Calidad de las Aguas, Saneamiento y Depuración 2007- 2015. Tiene como objetivo generalizar sistemas eficaces y redes de saneamiento que conduzcan todas las aguas residuales a las depuradoras, así como dar cumplimiento a la Directiva de Aguas Residuales y a la Directiva Marco de Agua 2000/60/CE, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas
- Estrategia de Paisaje de Andalucía. Entre sus Objetivos y Líneas estratégicas incluye, en relación con los paisajes litorales, impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural, impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural y cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.
- Plan Andaluz de Control de la Desertificación. Se pretende con este Plan controlar la desertificación y contribuir al desarrollo sostenible de las zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas de la región andaluza.
- Plan Hidrológico Nacional. Vigente desde 2001 con diversas modificaciones, tiene como objetivos alcanzar el buen estado del dominio público hidráulico, y en particular de las masas de agua, gestionar la oferta y satisfacer las demandas de aguas presentes y futuras a través de su aprovechamiento racional, sostenible, equilibrado y equitativo, que permita al mismo tiempo garantizar la suficiencia y calidad del recurso para cada uso y la protección a largo plazo de los recursos hídricos disponibles, lograr el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, en aras a conseguir la



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	286/325



vertebración del territorio nacional y reequilibrar las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad y economizando sus usos, en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales.

- Plan Director de Riberas de Andalucía. Marca las directrices para la regeneración de los ecosistemas ribereños, determina la necesidad y la facilidad de su restauración y definen directrices básicas de actuación determinando qué riberas, incluidas las de los principales cursos fluviales del término de Chiclana de la Frontera, deben ser conservadas en su estado actual, cuales restauradas y cuales, estando degradadas, no es recomendable restaurar.
- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos. Se Pretende mejorar las condiciones de seguridad de las poblaciones y bienes económicos frente a los riesgos de avenidas e inundaciones
- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía. Se pretende conseguir que la gestión de los residuos no peligrosos en Andalucía constituya un servicio de calidad para la ciudadanía, homogeneizando al máximo el coste de dicha gestión en todo el territorio con unos niveles de protección medioambiental lo más elevados posibles.
- Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2011- 2020. Se busca la prevención en la generación de los residuos peligrosos en Andalucía y la reducción progresiva de su producción, así como la garantía de su futura gestión.
- Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía. Persigue potenciar al máximo las vías pecuarias por su carácter lineal ya que por su amplio despliegue en el territorio están llamadas a cumplir una importante función como rutas o corredores verdes.
- Programa de Suelos Productivos de Andalucía (PROSPA). La finalidad del Programa es la de orientar el desarrollo de los suelos productivos en el territorio de Andalucía de acuerdo con la planificación económica general y la industrial, y con los intereses sociales y económicos, tanto sectoriales como generales.
- Plan Andaluz de Agricultura Ecológica 2014-2020 (Borrador). Entre los objetivos que persigue se encuentra la consolidación del sector, abordar nuevas necesidades, retos y oportunidades tales como la creación de empleo, la estimulación del consumo interno, el fomento de cultivos estratégicos y el desarrollo de proyectos de desarrollo territorial y comarcal.
- Plan Andaluz de Desarrollo Industrial 2008-2013 (PADI). Supone una primera concreción del modelo de referencia para la industria andaluza, estableciendo las orientaciones básicas de la Política Industrial. Actúa como instrumento planificador que orienta estratégicamente las políticas sectoriales de las actividades industriales en Andalucía, buscando la mejora de la competitividad en base al conocimiento y la innovación
- Estrategia Industrial de Andalucía 2014-2020 (Borrador). La estrategia se fundamenta en el análisis de la evolución del sistema energético andaluz, de su política energética y normativa, así como de la influencia de la política energética europea y nacional. Pretende caracterizar el actual modelo energético andaluz, prevenir la demanda de energía en Andalucía, identificar las oportunidades existentes y cuantificar el grado de adaptación del sistema energético andaluz hacia una posición más dirigida a la ciudadanía, más eficiente, más renovable, más descarbonizada y con más valor añadido para la economía andaluza.
- Plan de Ordenación de Recursos Minerales de Andalucía (PORMIAN). Su finalidad es poner en valor el sector de la minería en Andalucía y destacar las potencialidades existentes para mejorar la competitividad, la productividad y el empleo con criterios de sostenibilidad.
- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía, 2010-2019. El Plan presenta un elenco de principios rectores que adoptan las tendencias en materia de prevención en la generación y de gestión de residuos, considerando así los preceptos, reglas y estrategias establecidos por la Unión Europea para integrar el desarrollo socioeconómico con la conservación del medio ambiente, en general, y la correcta gestión de los residuos, en particular.
- Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, 2012-2020. Se pretende potenciar la prevención, reducción, valorización, recuperación y reciclaje de los materiales contenidos en los residuos urbanos, y en especial los envases y residuos de envases, favoreciendo la reutilización y el ahorro de materias primas.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	287/325



- Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía. Es el instrumento del que se ha dotado la autonomía para la defensa contra los incendios en terrenos forestales. Busca la integración y coordinación de los distintos medios aportados por los distintos Organismos y entidades, dotados de personal con un elevado grado de profesionalización, una importante dotación de medios materiales y la aplicación de tecnologías avanzadas en extinción de incendios.
- Plan Territorial de Emergencias de Andalucía (PTEAnd). Constituye el instrumento normativo mediante el que se establece el marco orgánico y funcional, así como los mecanismos de actuación y coordinación, para hacer frente con carácter general a las emergencias que se puedan presentar en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, siempre que no sean del Estado.
- Plan General de Turismo sostenible de Andalucía 2014-2020. Se centra en potenciar el tejido empresarial y generar empleo estable, promover un uso óptimo de los recursos, favorecer la rehabilitación de destinos maduros, fomentar la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de calidad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	288/325



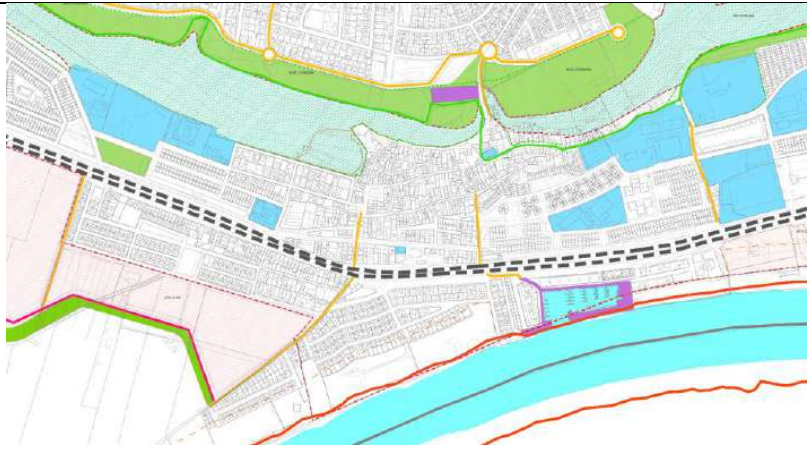
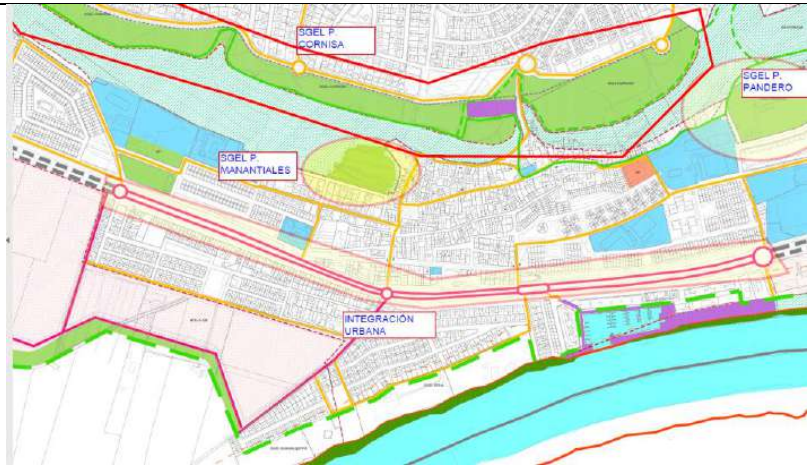
A.8.5. ESTUDIO DE LAS REPERCUSIONES AMBIENTALES DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

Gelves, a pesar de su situación metropolitana, mantiene un contexto natural de elevado interés ambiental y paisajístico que ha permitido imbricar el tejido urbano en los dos corredores naturales: el río y el escarpe. Esta situación se ha mantenido, no ya por una directriz planificadora consciente, sino por las limitaciones naturales del relieve y la hidrología. El planeamiento que nos ocupa no tiene ya otra opción que continuar respetando lo que la naturaleza a defendido a lo largo de centenares de años.

En este marco, la carretera de Coria, que atraviesa el municipio paralela a estos dos corredores supone el contrapunto a este condición privilegiada provocando los impactos más notables en el municipio (desconexión del espacio urbano, contaminación atmosférica y acústica, fragmentación y efecto barrera, impacto paisajístico) y al que las alternativas propuestas en este avance pretenden corregir en la medida que lo posible.

Por otro lado, el PGOU vigente generó un modelo de ciudad compacta, que salvo ciertas precisiones y correcciones se puede mantener desde una perspectiva de urbanismo sostenible permitiendo un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado.

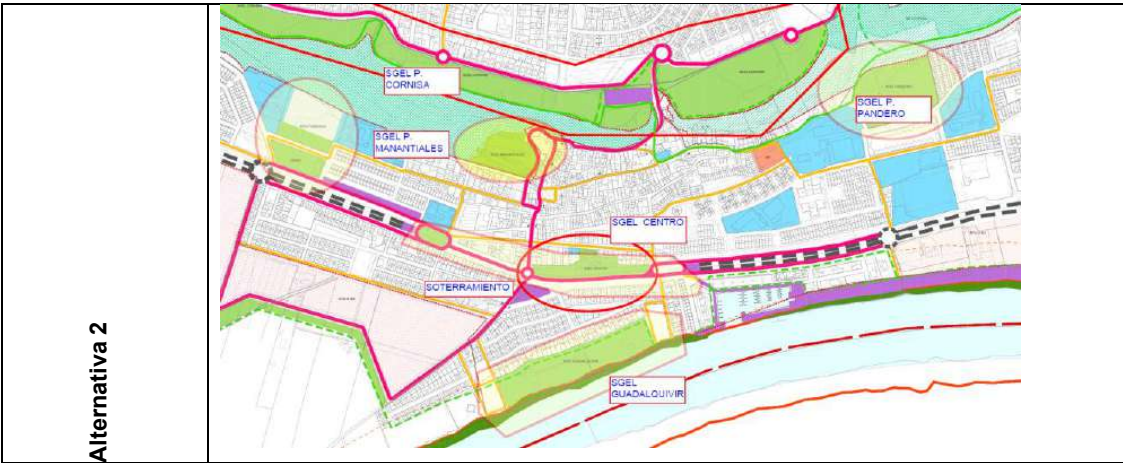
De este modo, las propuestas principales se orientan a conservar y fomentar este rico patrimonio natural en suelo rústico, así como a tratar de corregir los impactos producidos por la carretera, los desajustes del modelo territorial vigente y la reconfiguración de ciertos sistemas generales y dotacionales. Estas actuaciones dan como resultado que las propuestas tengan en todos los casos de manera global un **sentido ambiental positivo**.

Alternativas	
Alternativa 0	
Alternativa 1	



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	289/325





Comparativa de los ejes centrales de las tres propuestas

A.8.5.1. REPERCUSIONES DE LA ALTERNATIVA 0. LA CONTINUIDAD DEL MODELO ACTUAL DE ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

Para valorar adecuadamente esta alternativa 0, y por ende, también a las otras dos alternativas planteadas, hay que considerar a corto-medio plazo, la construcción y puesta en marcha del cierre del anillo de la SE-40 con la construcción, entre Gelves y Coria, del puente sobre el río Guadalquivir. Los efectos de esta infraestructura sobre la travesía de Gelves son difíciles de prever, pero es probable que recircule un importante volumen de tráfico, reduciendo los impactos existentes, y los previsibles, por el incremento de la población del área metropolitana hacia el sur. Este nuevo tramo de la SE-40 va a tener incidencia también en cualquiera de las propuestas planteadas para solucionar los problemas de fragmentación urbana. Tenemos que citar en este punto las medidas correctoras previstas en el Plan de Acción contra la contaminación acústica generada por grandes ejes viarios de la Junta de Andalucía (2020) que contempla para esta carretera la sustitución del pavimento por uno fonoabsorbente.

Dicho esto, la alternativa 0 mantendría la problemática actual, que disminuye la calidad de vida de una gran parte de los gelveños que viven en la vega, al no reducir los niveles de ruido y contaminación que sufren (hay que tener en cuenta que la A-8058 es la columna vertebral del casco urbano), y tener limitada su movilidad de cercanía tanto peatonal como ciclista. Asimismo, la falta de comunicación entre la urbanización de Simón Verde y el casco histórico y su ensanche se mantiene. Podríamos hablar así, que esta alternativa mantendría los tres Gelves: Simón Verde, casco histórico y su ensanche y ribera del Guadalquivir. Esta situación de desapego, con las consecuencias sociales, económicas y de bienestar para la población, se mantendrían o incluso empeoraría, llegando a producirse un desplazamiento progresivo de la población hacia ubicaciones residenciales con una mayor accesibilidad a los servicios y equipamiento no motorizada y una mayor calidad ambiental.

El modelo y dimensiones de la estructura urbana diseñada por el PGOU vigente se mantiene ya que presenta una capacidad residencial y una oferta de suelo productivo que se considera adecuada para el horizonte temporal del nuevo plan. Así, en esta alternativa 0, al igual que en el resto de las alternativas que se plantean no hay un incremento en la ocupación de suelo, más allá del que había previsto, salvo pequeños ajustes y los desarrollos previstos no ejecutados. Se plantea la misma situación para todas las alternativas respecto las dotaciones de SG de espacios libres y equipamientos. En suelo rústico, en esta alternativa 0, así como en la 1 y 2, como era de esperar al no incrementarse el suelo urbano fuera de los límites del planeamiento vigente, tampoco se producen variaciones.

Por último, esta alternativa 0 no revaloriza los recursos ambientales que se encuentran a su disposición en el marco del área metropolitana de Sevilla, no creando una infraestructura verde a disposición, no sólo ya de los gelveños, sino de la propia área metropolitana.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	290/325



A.8.5.2. REPERCUSIONES DE LA 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.

En términos de impacto ambiental, esta alternativa 1 plantea como principal objetivo mejorar la cohesión y defragmentar la trama urbana actuando sobre la A-8058. La carretera seguiría cumpliendo su inevitable doble función, de travesía urbana de una vía metropolitana y de eje estructural del casco urbano, pero tras su reordenación y reurbanización se integraría en la trama urbana tal y como queda descrito en la alternativa 1.

Esta mejora se notaría especialmente en la movilidad peatonal y no motorizada en este eje central del municipio, así como una mejora paisajística notable eliminando los actuales muros de algunos tramos por elementos más blandos, así como la mejora de la jardinería y la generación de un paseo que conectaría con el resto de infraestructura verde que propone esta alternativa 1.

Además, la reorganización del tráfico, unido a las medidas previstas en el Plan de Acción contra el ruido (2020) con pavimentos fonoabsorbentes, reduciría los niveles de ruido.

Este paseo, unido a la propuesta de conexión por un carril peatonal ciclista por la vera del río y la conexión con el corredor verde metropolitano, con con la línea 1 del Metro de Sevilla, situada a escasos 2 km, permitirá mejorar notablemente la movilidad por estos medios no motorizados con el sistema de transporte público metropolitano. Esta solución se mantiene en la alternativa 2.

A estos beneficios, se une la mejora de la conexión transversal de la carretera A-8058 con el viario urbano perpendicular a la misma, especialmente el que baja de la cornisa del Aljarafe. En este sentido, la mala comunicación de la cornisa con el casco urbano se trata de mejorar, a través de una jerarquización del viario interno de Simón Verde proponiendo un nuevo viario que conecta con la A-8078 en Mairena del Aljarafe.

Esta actuación tendría el efecto de cosido del casco urbano y su ensanche con la ribera del Guadalquivir, y con Simón Verde, en el Aljarafe, cohesionando social y físicamente el municipio y mejorando el sentido identitario de los habitantes de Gelves al generar una ciudad de cercanía.

Esta alternativa 1 mejora la alternativa 0 desde el punto de vista ambiental y del bienestar, no corregiría toda la problemática existente en torno a esta vía, pero mejora notablemente la calidad ambiental, el paisaje, la movilidad y accesibilidad del núcleo urbano.

En el aspecto de la estructura urbana y modelo territorial como se indico en la alternativa 0 se tiene una estrategia continuista manteniendo las previsiones del planeamiento vigente en relación al crecimiento residencial y los desarrollos productivos. En este marco, en esta alternativa se plantea la reutilización de algunos suelos vacantes o destinados a dotaciones, a aumentar la oferta de suelo productivos o a aumentar la oferta de suelo para vivienda protegida o de promoción pública, cuestión esta que indudablemente tiene efectos sociales positivos para la población de menor poder adquisitivo, mejorando el acceso a la vivienda y la equidad en el municipio.

Esta alternativa 1 pretende revalorizar y reordenar los recursos ambientales de la cornisa y del río. En la cornisa reordena los espacios de cara a su funcionalidad real incorporando los parques ya existentes (El Pandero, Los Manantiales y el de la Cornisa) como Sistemas Generales de espacios libres. Y en el río pretende revalorizar este recurso, al que en otros tiempos se le ha dado la espalda incorporando a este SG de Espacio Libres los espacios de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre o en sus zonas de servidumbre no edificadas. Además, se mantendrían el parque lineal organizado en torno a la vía pecuaria Colada de San Francisco, que sirve de límite este al suelo urbano y se reorganizarían los SGEL de los sectores SUO-1 y SUO-2 todavía por ejecutar, mejorando la distribución de espacios libres, dotación o incluso vivienda protegida para la población.

Con respecto a la ordenación del suelo rústico, como ya se ha indicado respecto la alternativa 0, en las alternativas 1 y 2 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	291/325



A.8.5.3. REPERCUSIONES AMBIENTALES DE LA ALTERNATIVA 2 LA OPTIMIZACIÓN DEL MODELO . INTEGRACIÓN CIUDAD- TERRITORIO, Y GENERACIÓN DE NUEVO CENTRO URBANO SOBRE EL ESPACIO DE LA CARRETERA A-8058.

En términos de impacto ambiental, esta alternativa 2 supera el alcance de la solución al tráfico que proponía la alternativa 1 soterrando un tramo de la carretera de Coria donde se generará un punto de reunión y centralidad en el núcleo urbano. Esta alternativa va a generar importantes impactos temporales durante la construcción, pero que entendemos serían superados por los beneficios de la propuesta pretendida. Así, en la alternativa 1 también se van a producir estos impactos temporales, pero con una magnitud menor y unos tiempos mucho más reducidos. En cambio, la solución técnica y económica de esta alternativa 2 es mucho más compleja.

La solución que se propone separaría la doble funcionalidad actual de la carretera, dirigiendo el tráfico metropolitano por debajo de soterramiento, y el eje central del núcleo urbano pasaría a ser un viario interno y una plaza central, ganando en esta área, al viario, un espacio central de convivencia para el pueblo.

En esta plaza central, además de grapar la ribera con el casco antiguo y su ensanche y de mejorar la movilidad urbana no motorizada, cabría cualquier enfoque de uso público.

Esta importante reforma del viario posibilita la independencia del tráfico de paso, sin generar retenciones o pérdida de funcionalidad metropolitana, de la carretera competencia de la Comunidad Autónoma, e independiza el funcionamiento mejorado de la red viaria específicamente municipal. Además, en el tramo del soterramiento, se reduciría contundentemente, el efecto barrera, el impacto paisajístico, los niveles de ruido y contaminación por el tráfico.

Al igual que la alternativa 1, esta alternativa 2 reordena y jerarquiza el viario urbano que asciende al escarpe. Este trabajo, con el soterramiento sería mucho más fácil. A esta reordenación se une la propuesta de un sistema viario principal se completaría con la construcción de la carretera local del Porzuna, 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.

En el aspecto de la estructura urbana y modelo territorial como se indico en la alternativa 0 se tiene una estrategia continuista manteniendo las previsiones del planeamiento vigente en relación al crecimiento residencial y los desarrollos productivos. En este marco, en esta alternativa se plantea la reutilización de algunos suelos vacantes o destinados a dotaciones, a aumentar la oferta de suelo productivos o a aumentar la oferta de suelo para vivienda protegida o de promoción pública, cuestión esta que indudablemente tiene efectos sociales positivos para la población de menor poder adquisitivo, mejorando el acceso a la vivienda y la equidad en el municipio. Se propone, en esta alternativa 2, el desplazamiento de la Feria a nueva posición junto al río, para liberar estos suelos para nuevos equipamientos o destino a vivienda pública o usos terciarios. Esta solución permitiría mantener una zona verde el resto del año para eventos o simple disfrute de la población a la vera del Río Guadalquivir.

Esta alternativa 2, al igual que en la 1, se pretende revalorizar y reordenar los recursos ambientales de la cornisa y del río, actuando de la misma manera: en la cornisa reordena los espacios de cara a su funcionalidad real incorporando los parques ya existentes (El Pandero, Los Manantiales y el de la Cornisa) como Sistemas Generales de espacios libres. Y en el río pretende revalorizar este recurso, al que en otros tiempos se le ha dado la espalda incorporando a este SG de Espacio Libres los espacios de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre o en sus zonas de servidumbre no edificadas. Además, se mantendrían el parque lineal organizado en torno a la vía pecuaria Colada de San Francisco, que sirve de límite este al suelo urbano y se reorganizarían los SGEL de los sectores SUO-1 y SUO-2 todavía por ejecutar, mejorando la distribución de espacios libres, dotación o incluso vivienda protegida para la población.

Con respecto a la ordenación del suelo rústico, como ya se ha indicado respecto la alternativa 0, en las alternativas 1 y 2 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.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	292/325



A.8.5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

A.8.5.4.1 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 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 Simon 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 las márgenes de la Carretera y del frente fluvial, fortaleciendo dicho objetivo.

A.8.5.4.2 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	293/325



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 Carretera 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 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 de los 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 de la 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 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 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	294/325



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 Río , 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 Carretera , 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 Carretera.

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 Carretera , 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 Carretera 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 Carretera . 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 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 Carretera 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 transito 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 aceros 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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	295/325



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 Carretera.

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 Carretera de Coria,, lo que supone la desaparición definitiva de la barrera de la Carretera 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 Carretera , 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 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 l regulación normativa específica de protección correspondiente, pero no define usos ni actuaciones concretas para su mejora conservación, o utilización publica. También se definen los elementos con valor patrimonial , para su protección y conservación. Pero la Alternativa 0 , no define ninguna propuesta



Código Seguro de Verificación	IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSA3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	296/325



ni solución al principal problema ambiental de la población que es el impacto generado por la Carretera de Coria.

La Alternativa 1, supone una mejora parcial del impacto ambiental de la travesía de la Carretera 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 Torrequemada.

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 Carretera, 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.

A.8.5.4.3 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.



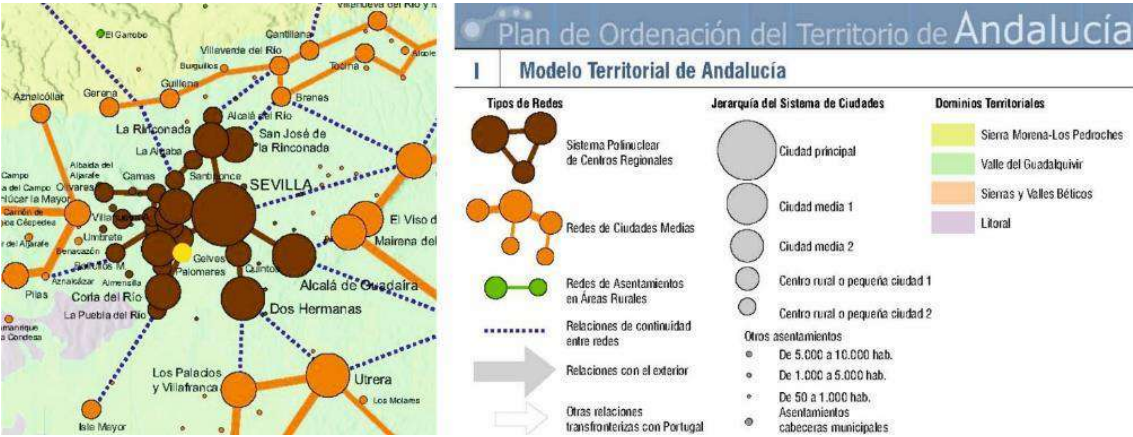
Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	297/325



A.8.6. ANÁLISIS DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO

A.8.6.1. EL CONTEXTO TERRITORIAL DE GELVES EN LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD

Según el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, establece para todo el territorio un Modelo Territorial que configura diferentes tipos de redes, en el que el municipio de Gelves se encuadra como una **Pequeña ciudad 1** dentro del **Sistema Polinuclear de Centros Regionales**.



Detalle del Plano 01. de Modelo Territorial de Andalucía – Fuente: POTA

La cercanía del municipio con Sevilla, lo enmarcan dentro del Sistemas de Articulación Regional y en concreto del Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones en un **Nodo urbano nivel 2** dentro de **Nivel regional**, en los que **Gelves**, al igual que las ciudades del entorno actúa como centro de intersección de redes de transporte de nivel regional.

Este esquema de Nudo urbano se concibe como punto de interconexión de las redes de transporte de primer nivel, en este caso de Sevilla, y que, por tanto, cuentan con posibilidades de actuar como puntos de intercambio en los flujos de transporte para lo que requieren las infraestructuras oportunas (estaciones de autobuses).



Detalle del Plano 09. de Sistema Intermodal de transportes y Comunicaciones – Fuente: POTA

En ese posicionamiento territorial con relación al sistema viario, según el POTA, Gelves se enmarca en el entorno inmediato de un eje viario regional de 1º nivel – SE-40, aún en desarrollo, en conexión con el eje viario A-8058 que atraviesa el municipio por su núcleo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	298/325





Detalle del Plano 11. Estrategias y Prioridades Territoriales para el Sistema Viario – Fuente: POTA

Así mismo, dentro de la Estrategia y Prioridades territoriales, Gelves cuenta con un elemento importante como es Puerto Gelves que se articula con la red de Sistema viario.



Detalle del Plano 12. Estrategias y Prioridades Territoriales para el Sistema Portuario – Fuente: POTA



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	299/325



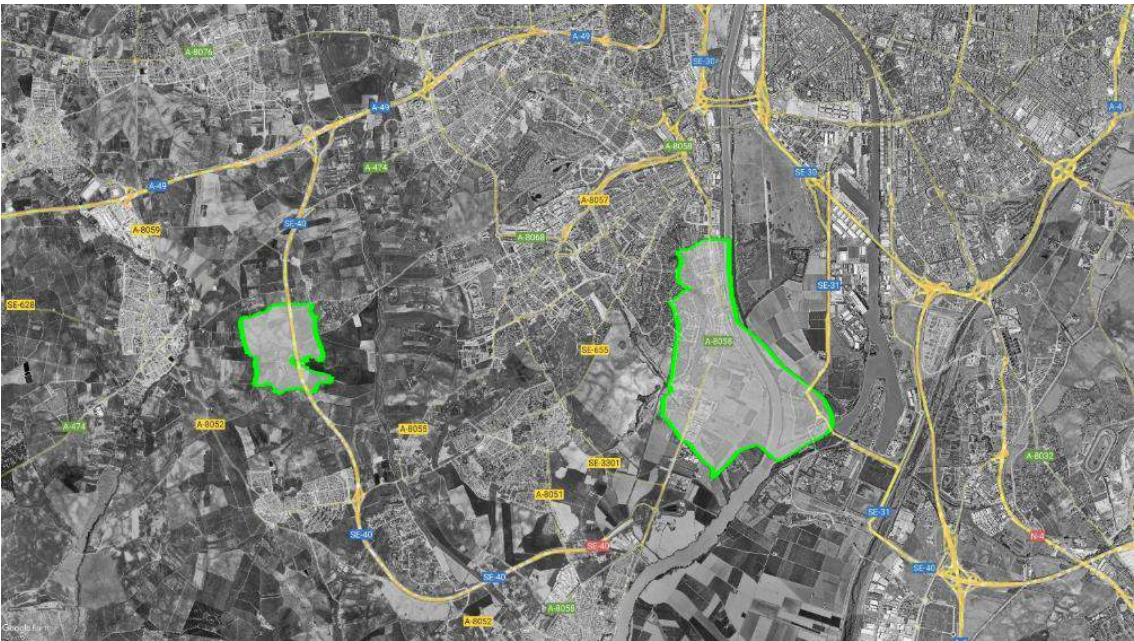
A.8.6.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

A.8.6.2.1 SISTEMA GENERAL VIARIO

El esquema general viario que estructura el municipio respetando los ejes de conexión intermunicipales, crea una malla orgánicamente adaptada a las formas y dimensiones del término municipal. En dicha red se identifican las siguientes vías:

Vía	Recorrido
SE-40	Tramo desde Almensilla a Espartinas, en concreto en el municipio de Gelves atraviesa la zona de la Hacienda de Torrequemada recorriendo el ámbito en dirección norte – sur.
A-8058	de Sevilla a La Puebla del Río, que atraviesa el núcleo de norte a sur.

En el caso de la SE-657, viario proyectado que conectaría Gelves a Palomares del Río que se identifica en los diferentes instrumentos e inventarios y que se encuentra adscrita administrativamente a la Diputación Provincial de Sevilla, tal y como se ha descrito anteriormente en el apartado 3.1 de este documento, se ha desafectado el tramo que se localiza en el término municipal.



Ortofoto con esquema de trazados viarios- Elaboración propia- Fuente: Google Earth/DERA

INCIDENCIA EN LA MOVILIDAD DEL SISTEMA GENERAL VIARIO

SE-40

El trazado de la SE-40 en el término municipal de Gelves tiene como objetivo mejorar la conectividad y descongestionar el tráfico en la zona sur del área metropolitana de Sevilla. En particular, se espera que la SE-40 alivie la carga vehicular de la carretera A-8058, que actualmente conecta Coria del Río con San Juan de Aznalfarache y atraviesa Gelves.

La SE-40 está diseñada para captar los recorridos transversales de la provincia de Sevilla, evitando que circulen por el casco urbano de la capital y sus inmediaciones, y aligerando la SE-30, que soporta cierto grado de saturación de tráfico.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	300/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

El tramo que cierra el sector sur de la SE-40 abarca aproximadamente 5 kilómetros entre los enlaces de Dos Hermanas y Coria del Río, con una sección tipo de cuatro carriles por calzada. De este trazado, 3.230 metros se proyectan en un viaducto sobre el río Guadalquivir.

Con la entrada en servicio de este tramo, se espera una redistribución del tráfico en la zona. Los vehículos que actualmente utilizan la A-8058 para desplazarse entre Coria del Río y San Juan de Aznalfarache podrían optar por la SE-40 como ruta alternativa, especialmente para trayectos de largo recorrido o para evitar congestiones en la A-8058. Esto podría resultar en una disminución del tráfico en la A-8058, mejorando la fluidez y reduciendo los tiempos de viaje para los usuarios locales.

Sin embargo, es importante considerar que la SE-40 también podría atraer nuevo tráfico a la zona, especialmente de vehículos pesados o de largo recorrido que anteriormente no transitaban por la A-8058. Esto podría compensar parcialmente la reducción del tráfico local en la A-8058.

A- 8058

La carretera A-8058 es un elemento del sistema viario principal que recorre el término municipal de forma longitudinal de Norte a Sur, desde Coria a San Juan de Aznalfarache, con una sección de una vía de dos carriles a ambos lados del doble sentido, con mediana y arcén, y cuenta en determinados tramos con un viario de servicio, así como aparcamientos.



Tal y como reflejan los datos del Plan General de Aforos de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía, la intensidad de tráfico es elevada, ascendiendo a una media de **25.415 vehículos diarios**.

Por tanto, tanto la configuración y esquema como su intensidad de tráfico diaria produce una segregación total del casco urbano. Tan solo, a modo de conexión transversal tan solo aparecen cuatro pasos peatonales:



- Semáforo en el encuentro con el Callejón el Pandero.
- Semáforo en el encuentro con la Calle Agustín Chaves González y Calle el Río.
- Semáforo en el encuentro con la calle Camino de las Huertas y la Avda. / Matías Vela.
- Semáforo frente al mercado Municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	301/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS



A.8.6.2.2 SISTEMA VIARIO URBANO

La **trama viaria** que componen este sistema viario urbano se presenta, principalmente, de manera lineal y paralela al eje de la A-8058 y acorde a la propia forma longitudinal del núcleo urbano.

Por zonas:

- En el **casco histórico** el trazado del viario es irregular con calles, en muchas ocasiones, muy estrechas, con pendiente, e incluso, sin salida.

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

- **La cornisa**, esta zona delimitada por el escarpe de la cornisa al Este y el límite del término municipal con Mairena, donde la trama urbana responde a urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas y a la propia topografía. Calles sinuosas, todas con dirección dominante Norte-Sur, paralelas al talud, de doble sentido, que se ven reducidas por la aparición de vehículos estacionados a un lado de la calle, y Acerados a ambos lados.
- **Barriadas**: Los primeros crecimientos adyacentes al casco, como el barrio de Ntra. Sra. de Gracia y la barriada de Andalucía, donde se mezclan viviendas en hilera y bloques aislados plurifamiliares. En el primero de ellos las calles interiores son peatonales y las de borde calles de doble sentido y zonas con aparcamiento. En la barriada de Andalucía las calles son de sentido único con bandas de aparcamientos a un lado de la vía. La trama puede considerarse como regular, cuyas vías de principales tienen una dirección predominante en sentido norte-sur.
- **Zona baja de la Cornisa**: Los crecimientos de viviendas unifamiliares en hilera principalmente, al norte de las barriadas y sur del núcleo principal, en la franja entre la carretera y la cornisa. Aunque con grandes superficies para equipamiento la ocupación referida a las manzanas residenciales es elevada.
- **Puerto deportivo**: con edificaciones de tipología de bloques de apartamentos, es un área adosada a la A-8058 por la calle de servicio paralela a esta, la calle Teniente Alcalde Rafael Zamora, con sección que incluye la zona de rodadura de sentido único, dos bandas de aparcamiento y carril bici y acerado a uno de sus lados, y las calles perpendiculares y paralelas a esta. La trama es muy regular.

Red viaria urbana

Las condiciones específicas para la urbanización que condiciona el diseño de viarios viene definido en los artículos 6.3 y 6.4 de las Normas urbanísticas, donde se definen los anchos mínimos entre alineaciones exteriores ya sean calles peatonales, en zonas residenciales o en zonas industriales y terciarias, así como los anchos mínimos de los elementos que conforman la sección de los viarios.

Las secciones de viarios se presentan dentro de la trama urbana de muy diferentes maneras, ya que existen anchos muy diferentes entre sí, especialmente entre las calles del casco histórico y las de las zonas del ensanche con las nuevas barriadas y las zonas de ciudad jardín.



PGOM DE GELVES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 302

Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	302/325



Estos son algunos ejemplos:



Calle Abajo (Zona Casco histórico)



Calle Prado del Cañuelo (Zona ensanche)



Av. Acebuche (Zona ciudad jardín).

Fuente Google Earth



Calle Huerta Europa (Zona ensanche).

Fuente Google Earth



Calle El Gramola (Zona suburbana).

Fuente Google Earth

En las Normas Urbanísticas se especifica, además, que las calles tienen que tener entrada y salida, y en caso de no ser posible, al menos que las calles en lo que nos sea posible se ubique una glorieta de 12m de diámetro mínimo, hecho que en la actualidad no se cumple en algunas zonas en el contacto de la ladera como la Calle



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	303/325



José Quesada Funes que no se conecta con la Calle Joaquín Bazo Campos. También es una calle sin salida un tramo de la Calle José Domínguez Burquillo y la Calle Antonio Abad Lora cuyo acceso está restringido solo a los residentes.



Calle José Quesada Funes. Fuente Google Earth



Calle José Domínguez Burquillo. Fuente Google Earth



Calle Antonio Abad Lora. Fuente Google Earth

Vías peatonales

Como se ha comentado anteriormente en la Barriada de Andalucía las calles interiores son peatonales frente a las calles perimetrales que son las que se presentan con zonas de aparcamiento que dé servicio a los residentes.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	304/325





Barriada de Andalucía. Fuente Google Earth

En el casco histórico no existe una zona peatonalizada. Lo que sí existe son callejones de conexión entre algunas calles de los ámbitos más cercanos a la ladera que, debido al desnivel existente, se traducen en calles, a veces escalonadas, de conexión entre calles no peatonales, como por ejemplo la Calle Alto de la Fuente, la Calle Joaquín Benavente Molina, la Av. Don Pedro Ciaurriz, la Calle Gelduba, la Calle Algarrobo o calles estrechas como la Calle Antonio Moreno, Calle Capataz Pepe Díaz.



Calle Alto de la Fuente. Fuente: Google Earth



Calle Joaquín Benavente Molina. Fuente: Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	305/325





Av. Don Pedro Ciaurriz. Fuente: Google Earth



Calle Gelduba. Fuente Google Earth



Calle Algarrobo. Fuente Google Earth

Movilidad peatonal

Los residentes del municipio realizan numerosos trayectos peatonales, principalmente en la zona del casco histórico.

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

Se observa que en algunos viarios el **ancho de las aceras** ronda los 1,50-1,20 m las nuevas y los 0,40-0,80m las calles más antiguas, no ajustándose a los anchos recomendables que garantizan una accesibilidad adecuada según las necesidades del peatón.

Existe un escaso nivel de peatonalización.

Existe una alta ocupación del espacio viario por parte del vehículo privado, provocando aceras estrechas, y la alta contaminación.

Existe una demanda por parte de la ciudadanía para la creación de rutas seguras para llegar a los colegios, que garanticen itinerarios más seguros y cómodos para los peatones y para las bicicletas, potenciándose de esta manera la movilidad alternativa frente al vehículo privado.

Como se ha mencionado anteriormente, el núcleo urbano de Gelves **se separa en dos niveles**, la zona baja, donde se encuentra el casco histórico y su posterior crecimiento, y la zona alta de la urbanización Simón Verde. Al ser dos zonas con altitudes muy diferenciadas solo se dispone de un punto de conexión en el núcleo



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	306/325



urbano que salva la pendiente, tanto para el peatón como para los vehículos. Se ha detectado que el trazado peatonal consta de unas características deficientes ya que dispone de barreras arquitectónicas que lo hace un camino no accesible y exclusivo. Tampoco hay continuidad en el tramo peatonal, lo que obliga al peatón a invadir la zona de vehículos, añadiendo a este tramo la característica de inseguro para los peatones.



Conexión del Casco Histórico con la zona alta a través de C/ Joaquín Benavente Molina. Fuente: Google Earth y elaboración propia



Esquema de altitud y comunicación zona baja-alta de Gelves- Elaboración propia

En la zona de Simón Verde, aunque el estado general de los acerados es adecuado, se producen tramos puntuales donde las aceras se encuentran en mal estado, por levantamiento de solerías o por el levantamiento de las raíces de algunos árboles, provocándose una discontinuidad peatonal que compromete la seguridad de los usuarios.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	307/325





C. Joaquín Benavente Molina, desde parte alta.
Fuente: Google Earth



C. Joaquín Benavente Molina, desde parte baja.
Fuente: Google Earth

Vías ciclistas existentes

Las condiciones en Gelves brindan un entorno propicio para el fomento de la bicicleta como medio de transporte habitual. El municipio presenta dimensiones adecuadas para el uso de la bicicleta, con una estructura urbana compacta. Esta alternativa no solo puede contribuir al transporte urbano, sino que su posición como núcleo de centralidad, también puede servir como medio para conectar el núcleo urbano con los municipios limítrofes y constituir una red que se extienden en el ámbito supramunicipal, comunicando transversalmente la Comarca del Aljarafe y siendo una alternativa viable para la comunicación con Sevilla capital. A pesar de estas ventajas, el uso de la bicicleta como medio de transporte no ha sido ampliamente adoptado hasta el momento debido principalmente a la discontinuidad de la red ciclista en el entorno urbano. Las carencias en esta infraestructura han limitado el estímulo para que los residentes opten por la bicicleta como una forma viable de movilidad.

Tan solo existen carriles bici en las calles:

C/ teniente alcalde Rafael Zamora,

C/ Marinero Sebastián Ortiz,

Avda. Primer Teniente Alcalde José Garrido

Avda. América (dentro de la urbanización Simón Verde)

Este último tramo de red ciclista se conecta con la red de Corredor verde metropolitano que recorre la parte de la zona de la Cornisa



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	308/325



Calle Teniente Alcalde Rafael Zamora. Fuente Google Earth



Calle Marinero Sebastián Ortiz. Fuente Google Earth



Avda. / Primer Teniente Alcalde José Garrido. Fuente Google Earth



Avda. América. Fuente Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	309/325

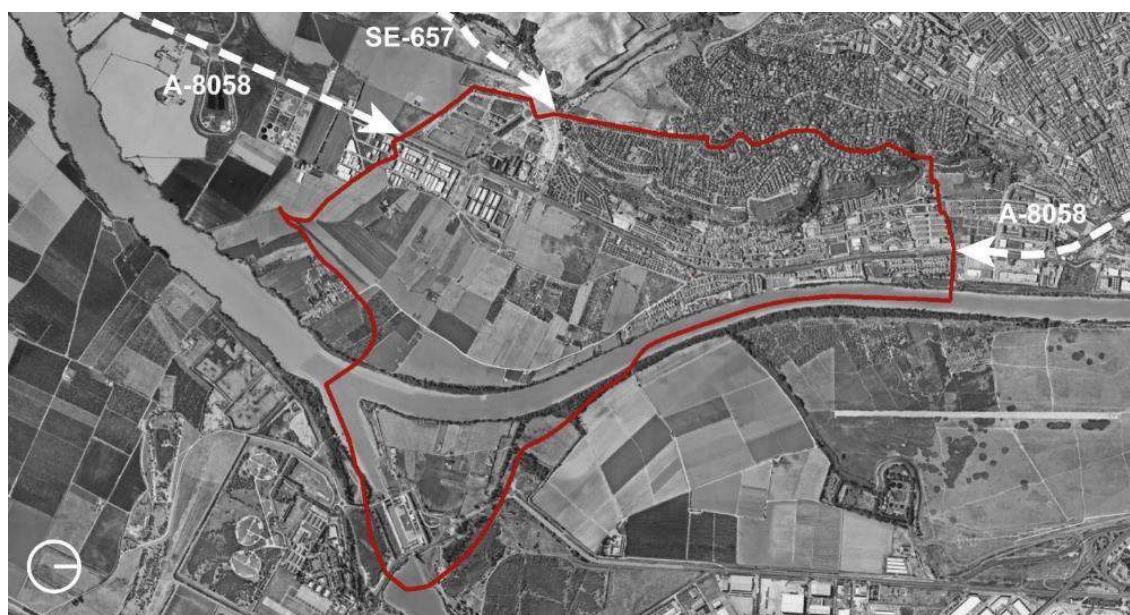


A.8.6.2.3 ACCESOS PRINCIPALES AL MUNICIPIO

Al municipio de Gelves preferentemente se accede a través de carretera A-8058:

- Al norte el acceso al municipio San Juan de Aznalfarache.
- Al sur, desde el municipio de Coria del Río.

Al suroeste, desde el municipio de Palomares del Río, se identifica la SE-657 que se configura con un carácter de acceso principal pero sus características actuales no propician esta función.



Esquema de accesos. Elaboración propia

Dispone de una sección insuficiente para el paso de vehículos en doble sentido y las condiciones del pavimento son muy deficientes como se observa en las imágenes a continuación. Desde el municipio de Gelves encontramos una señal de 'Carretera cortada'.

A.8.6.2.4 APARCAMIENTOS

El viario urbano de Gelves dispone en su mayoría de áreas destinadas al estacionamiento, garantizando ampliamente la cobertura de la demanda ciudadana. No obstante, esta configuración otorga un predominio excesivo al vehículo motorizado, limitando la disponibilidad de espacios que podrían destinarse a la movilidad peatonal y la integración de elementos vegetales.

En el núcleo central del casco urbano de Gelves, la elevada densidad edificatoria limita la disponibilidad de plazas de estacionamiento, lo que dificulta la incorporación de nuevas bandas de aparcamiento y restringe la capacidad de redistribución del espacio viario en favor de modos de transporte más sostenibles.

El municipio presenta una escasez de estacionamientos disuasorios. En respuesta a esta problemática, el Ayuntamiento de Gelves ha habilitado recientemente un aparcamiento provisional en la calle Sevilla, con una superficie de 700 m² y capacidad para 22 plazas, incluyendo una adaptada para personas con movilidad reducida y un área específica para motocicletas, atendiendo así a las necesidades de los residentes de la zona.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	310/325





Asimismo, se está desarrollando de manera temporal un proyecto de estacionamiento en la calle Cigüeñas, sobre una parcela municipal de uso docente actualmente en desuso. Este espacio permitirá la habilitación de estacionamiento en paralelo, optimizando la sección viaria y contribuyendo a la mejora del entorno urbano.

Ambas actuaciones provisionales se ubican en el entorno inmediato del casco histórico, facilitando la accesibilidad y complementando la oferta de aparcamiento en áreas de mayor demanda.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	311/325



A.8.6.2.5 TRANSPORTE PÚBLICO

Las conexiones intermunicipales del transporte público en el municipio de Gelves son diversas debido a la cercanía al núcleo de la capital. Las líneas de autobús disponibles en el municipio son las siguientes:

- **M-140.** Línea **Sevilla – Puebla del Río (por Peña Bética)** (Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)
- **M-141.** Línea **Sevilla – Puebla del Río** (Sevilla – Camas – San Juan de Aznalfarache – Gelves – Coria del Río – Puebla del Río)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)
- **M-143.** Línea **Sevilla – Isla Mayor** (Sevilla – San Juan de Aznalfarache – Coria del Río – Puebla del Río – Isla Mayor)
 - Con varias paradas dentro del municipio en la Rotonda Marina y en la Avda./ de Coria (ITV, Ayuntamiento de Gelves, la venta Mapfre, Urb. Maestranza, Polígono Guadalquivir)

A pesar de la existencia de estas líneas, los vecinos consideran que la comunicación con los municipios colindantes es muy deficiente, sumado a una inadecuada conexión de transportes interurbanos y dentro del propio núcleo urbano. Además, las paradas de autobús son escasas. Esto trae aparejado el uso masivo del vehículo particular.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	312/325



A.8.6.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD

En esta fase de diagnóstico previo para conocer la Demanda de Movilidad que incide de forma interna y externa al término municipal, principalmente en su ámbito principal se recurre a una fuente oficial como es el Instituto Estadístico Español y en concreto un *Estudio piloto sobre movilidad a partir del posicionamiento de teléfonos móviles* que el INE viene desarrollando desde 2019, con el objeto de es el estudio de una fuente alternativa sobre movilidad cotidiana de la población, a partir de datos de posicionamiento de teléfonos móviles. A partir del cual se ofrecen flujos entre áreas y entre ciudades o regiones administrativas.

En 2019 el INE realizó un primer estudio de movilidad 2019 a partir de datos de la telefonía móvil dentro de los trabajos preparatorios del Censo de Población y Viviendas 2021, y posteriormente se realizó un segundo trabajo con motivo del brote de COVID-19 en marzo de 2020, para medir la movilidad durante el estado de alarma que fue renovándose en distintas etapas. Así, el estudio de movilidad 2020-2021 se mantuvo desde marzo de 2020 hasta diciembre de 2021.

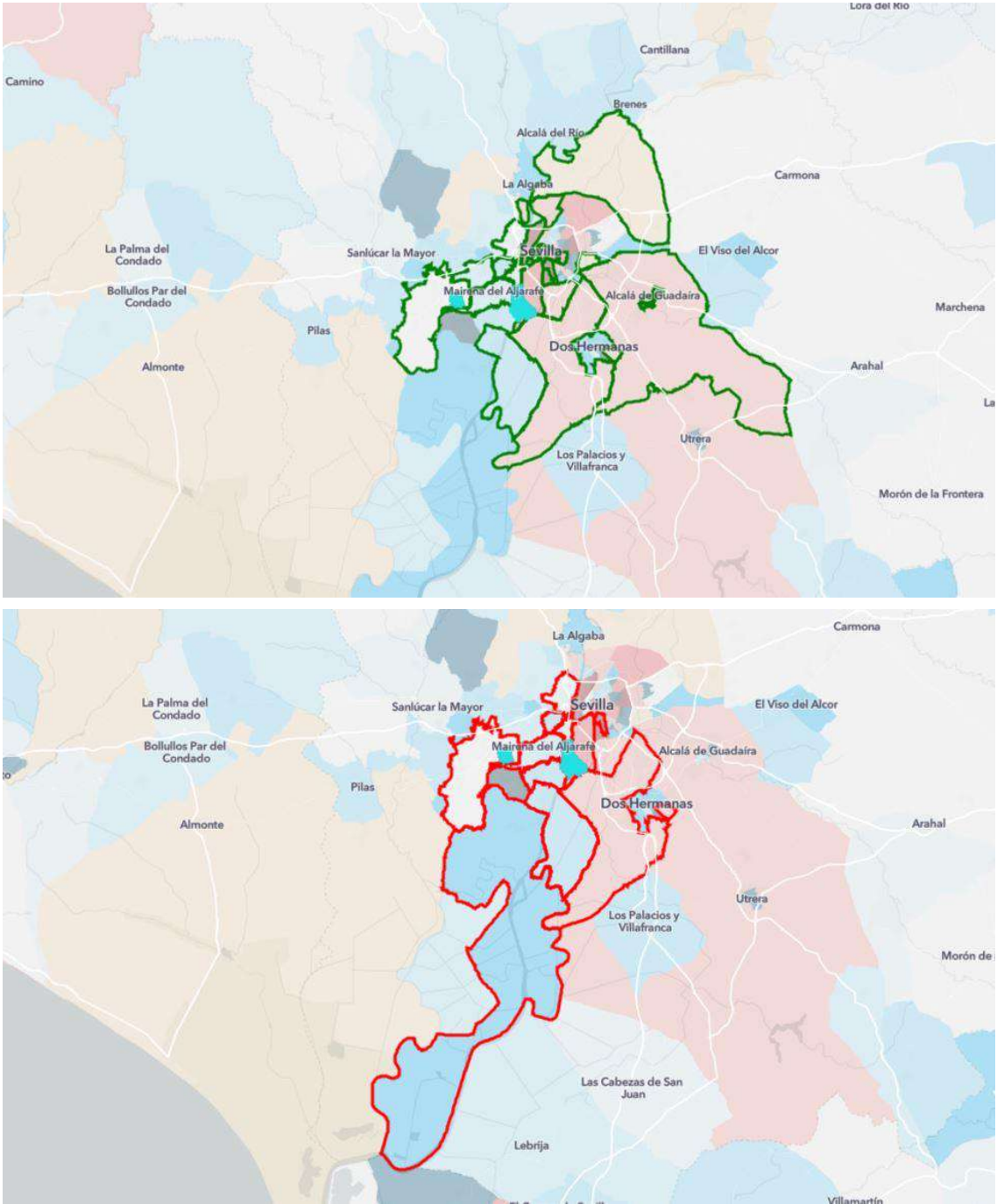
En el caso de nuestro análisis, hemos determinado tomar como base el primer estudio, dada la incidencia en la movilidad que provocó la emergencia sanitaria que pudo distorsionó los parámetros vinculados a los desplazamientos durante dicha etapa.

Fuente: https://www.ine.es/experimental/movilidad/exp_em_proyecto.pdf

Los desplazamientos:

Gelves			
Destino	Flujo movimiento (personas)	Origen	Flujo movimiento (personas)
San Juan de Aznalfarache	321	San Juan de Aznalfarache	218
Mairena del Aljarafe	296	Mairena del Aljarafe	207
Dos Hermanas (distrito 05)	75	Coria del Río	145
Tomares	71	Puebla del Río, La	82
Coria del Río	69	Bollullos de la Mitación	75
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	57	Tomares	40
Rinconada, La	46	Palomares del Río	25
Camas	41	Camas	25
Bormujos	38	Dos Hermanas (distrito 05)	24
Bollullos de la Mitación	30	Sevilla	51
Sevilla	823		
TOTAL	1867		892





Esquema de destinos y orígenes para Gelves – Fuente: INE

Los siguientes municipios que se apoyan en la A-8058 y que aportan tráfico son Coria del Río, Palomares y la Puebla del Río:



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	314/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Coria del río

Desde Coria a donde van		Desde dónde vienen a Coria	
Destino	Flujo movimiento (personas)	Origen	Flujo movimiento (personas)
Palomares del Río	585	Puebla del Río	1203
Puebla del Río	420	Palomares del Río	258
Dos Hermanas (distrito 05)	401	Mairena del Aljarafe	209
Mairena del Aljarafe	385	Almensilla	111
Bollullos de la Mitación	189	Gelves	91
Tomares	176	San Juan de Aznalfarache	80
Gelves	160	Almonte	38
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	151	Camas	27
San Juan de Aznalfarache	132	Sevilla (SCD Number 10-B)	27
Almensilla	97	Tomares	23
Isla Mayor	92	Isla Mayor	23
Rinconada	74	Bormujos	21
Bormujos	68	Sevilla (SCD Number 8-A)	16
Camas	64	Dos Hermanas (distrito 05)	128
Dos Hermanas (distrito 04)	23	Dos Hermanas (distrito 03)	42
Salteras	19	Dos Hermanas (distrito 04)	42
Sevilla	1668		
TOTAL	4704		2339

Palomares del río		Palomares	
Desde Palomares a dónde van		Desde dónde vienen a Palomares	
Destino	Flujo movimiento (personas)	Origen	Flujo movimiento (personas)
Mairena del Aljarafe	557	Coria del río	585
Coria del Río	258	Mairena del Aljarafe	371
Gelves	149	Almensilla	106
Almensilla	101	Puebla del río	38
Dos Hermanas (distrito 05)	74	San Juan de Aznalfarache	37
San Juan de Aznalfarache	59	Gelves	31
Tomares	58		



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	315/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	40	
Bollullos de la Mitación	31	
Bormujos	26	
Rinconada	21	
Castilleja de la Cuesta	16	
Sevilla	578	
TOTAL	1968	1168

Puebla del río		
Destino	Flujo movimiento (personas)	de
Isla Mayor	124	
Bollullos de la Mitación	117	
Utrera (distrito 05) y otros municipios	106	
Mairena del Aljarafe	100	
Dos Hermanas (distrito 05)	99	
Almensilla	71	
Gelves	46	
San Juan de Aznalfarache	46	
Tomares	41	
Palomares del Río	38	
Alcalá de Guadaíra (distrito 04)	30	
Rinconada	25	
Hinojos y Chucena	16	
Sevilla	419	
TOTAL	1697	679

ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA SE-40 SOBRE LA A-8058

Para analizar el impacto de la puesta en marcha de la SE-40 sobre la A-8058, en un primer acercamiento, en el contexto de un análisis de diagnóstico previo, podemos plantear varias hipótesis de tráfico basadas en distintos escenarios:

- Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058
- Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058
- Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	316/325



Estas tres hipótesis tendrán como puntos claves los siguientes supuestos.

Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058	
SUPUESTOS:	- La SE-40 se convierte en la alternativa preferida para desplazamientos de largo recorrido y tráfico de paso. - Los vehículos que utilizan la A-8058 para evitar la congestión en la SE-30 migran a la SE-40. - Mejora la fluidez en la A-8058, especialmente en horas punta.

Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058	
SUPUESTOS:	- La SE-40 capta solo una parte del tráfico de la A-8058, principalmente de largo recorrido. - El tráfico local sigue utilizando la A-8058 porque es la opción más directa. - Un pequeño aumento en la movilidad debido a la reducción de la congestión incentiva nuevos desplazamientos

Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad	
SUPUESTOS:	- La SE-40 mejora la accesibilidad y genera un aumento en la movilidad en la zona. - La menor congestión inicial en la A-8058 incentiva un mayor uso de esta vía para desplazamientos internos. - El desarrollo urbano y económico en los municipios beneficiados por la SE-40 genera un incremento del tráfico total.

Si estos supuestos toman como base que la A-8058 conecta Coria del Río con San Juan de Aznalfarache y es utilizada por el tráfico de Coria, Puebla del Río, Palomares del Río y Gelves, con una intensidad media diaria de 25.415 vehículos y un 3% de tráfico pesado, se espera que la SE-40 altere la distribución de estos flujos.

Hipótesis 1: Reducción significativa del tráfico en la A-8058	
CONSECUENCIAS:	- Disminución del tiempo de viaje entre Coria del Río y San Juan de Aznalfarache. - Menos presión sobre las travesías urbanas y una mejora en la calidad del aire y reducción del ruido.
Reducción del tráfico de largo recorrido	

Hipótesis 2: Redistribución del tráfico sin cambios significativos en la A-8058	
CONSECUENCIAS:	- La carga vehicular en la A-8058 sigue siendo elevada, aunque con menor porcentaje de vehículos pesados. - Se mejora ligeramente la fluidez, pero sin una reducción drástica del tráfico.
Mantenimiento del tráfico local en la A-8058	

Hipótesis 3: Incremento del tráfico en la A-8058 debido a la mejora de la conectividad



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	317/325



CONSECUENCIAS:	- Aumento del tráfico a medio plazo, compensando la descarga inicial que aportó la SE-40. - Posible necesidad de nuevas medidas de regulación del tráfico en la A-8058 (ampliaciones, mejoras en intersecciones, transporte público).
Posible incremento del tráfico inducido	

En un primer acercamiento a la incidencia de la puesta en carga de la SE-40 se podría concluir, sin tener un detalle técnico específico que la puesta en marcha de la SE-40 tendrá un **impacto directo en la distribución del tráfico en la A-8058**, dependiendo de cuál de las hipótesis analizadas prevalezca. Este impacto puede manifestarse en una reducción del tráfico, una redistribución sin cambios significativos o, incluso, en un incremento de los desplazamientos debido a una mejora de la conectividad regional.

El escenario más beneficioso sería aquel en el que la SE-40 logre captar una proporción significativa del tráfico de largo recorrido que actualmente transita por la A-8058, permitiendo descongestionar esta vía y mejorar la fluidez en los desplazamientos locales. Esta reducción del tráfico conllevaría múltiples ventajas para los municipios afectados, como la disminución de la contaminación atmosférica y acústica, la reducción del tiempo de viaje y una mayor seguridad vial, especialmente en los tramos urbanos de la carretera.

Además, la menor presión motorizada en la A-8058 abriría oportunidades para una reconfiguración del viario, priorizando la movilidad sostenible con mejoras en el transporte público, la ampliación de espacios peatonales y la promoción de la movilidad ciclista. Esto no solo contribuiría a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de municipios como Gelves, Coria del Río y Palomares del Río, sino que también favorecería el desarrollo urbano y económico del área, al crear un entorno más accesible y habitable.

A.8.6.4. DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD LOCAL

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

MOVILIDAD MOTORIZADA PRIVADA

- Uso predominante del vehículo privado:** La cultura del vehículo privado es predominante en la movilidad urbana del municipio, lo que conduce a una ocupación excesiva del espacio público por automóviles. Los motivos principales para el uso del vehículo privado incluyen la rapidez en llegar al destino, la comodidad y la distancia.
- A-8058:** provoca una división del núcleo urbano sumado a la inseguridad y contaminación acústica. Desde el Ayuntamiento existe una intención de soterramiento de parte de esta vía en su trayecto interior al núcleo urbano para solventar los problemas de inseguridad y de desconexión que se produce entre las dos zonas definidas por su situación. Esta actuación de desarrollaría entre las calles Feria y la calle Duque de Montoro generándose un bulvar intermedio con zona de juegos infantiles, zonas ajardinadas, carril bici y banda de aparcamiento, y se reorganiza del viario que garantiza la conexión entre las dos zonas del núcleo de manera trasversal.
- Problemas de Aparcamiento:** Principalmente se producen problemas de aparcamiento en la zona central del casco urbano de Gelves, al tratarse de una zona muy colmatada, donde no es posible la inclusión de bandas de aparcamientos, ni carriles bici.

MOVILIDAD PEATONAL

- Demandas del peatón insuficientemente atendidas:** A pesar de la alta proporción de desplazamientos a pie, se observa que las necesidades de los peatones a menudo son las menos atendidas dentro del plan de movilidad del municipio.
- Conexión de la zona alta-baja, Calle Joaquín Benavente Molina:** es la única conexión existente en el núcleo urbano entre estas dos zonas del municipio y el trazado peatonal no es accesible ni continuo, presentando importantes barreras arquitectónicas. Existe la necesidad de darle una solución a este punto de conexión para fomentar la cohesión del núcleo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	318/325



- **Recuperación del espacio urbano para los peatones:** Existe una necesidad significativa de recuperar el espacio urbano para los peatones, permitiendo que sus desplazamientos puedan realizarse de manera cómoda y agradable. Por tanto, la red peatonal debería cumplir unos mínimos de calidad referentes sobre todo a la anchura libre de paso de las aceras, sería una anchura tal que permitiera el cruce cómodo de dos parejas de peatones
- **Resistencia inicial a cambios:** Cuando se han implementado iniciativas similares en otros municipios, a menudo han enfrentado resistencias iniciales, especialmente por parte del sector comercial. Sin embargo, con el tiempo, aquellos que inicialmente se opusieron a las medidas, terminaron siendo algunos de sus mayores defensores.
- La idea de los itinerarios peatonales no excluye la presencia en la misma calle de otros medios de transporte, sino que subraya las exigencias de **comodidad y seguridad de la circulación peatonal**.
- **Accesibilidad:** las secciones de las calles del municipio condicionan la correcta accesibilidad. Recientemente el Ayuntamiento ha avanzado en un proyecto integral "Por un Gelves más accesible" cuya intención es, además de la concienciación de distintos colectivos, detectar todas las carencias y necesidades de mejora que existen en la localidad, y que padecen tanto personas con discapacidad, como personas mayores, o quienes portan carritos de bebé, etc.

Tras este estudio inicial se pretende ir tomando las medidas oportunas para mejorar de forma escalonada. Se contemplan tanto pequeños arreglos que serán realizados a corto plazo, como otros de mayor envergadura que se solucionarán a medio-largo plazo, debido a su mayor dificultad y la inversión necesaria para atenderlos. De hecho, algunas mejoras ya se vienen llevando a cabo en las últimas obras municipales, como en el rebaje de acerado, la utilización de losetas podotáctiles para personas invidentes, la reserva y señalización de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, etc.

Además, es interesante atender a lo que la Memoria del Plan vigente identifica respecto al **Plan de Recuperación Ambiental y Adecuación para el Uso Público de La Cornisa del Aljarafe**. Este Plan que delimitaba su ámbito en los municipios de Palomares del Río, Mairena del Aljarafe, Castilleja de la Cuesta, Castilleja de Guzmán, Gelves, Tomares, San Juan de Aznalfarache y Camas, realizaba un diagnóstico y un programa de actuaciones concretas para la cornisa. En su diagnóstico detectaba una serie de problemas, tales como la erosión y pérdidas de suelo, la extensa urbanización en detrimento de las zonas verdes, la ausencia de vías peatonales y carriles-bici acondicionados, la dispersión de los vertederos, la alta densidad demográfica y la escasez de equipamientos públicos. Como actuaciones prioritarias para la zona señala la creación de un carril bici / sendero peatonal (con conexión a infraestructuras existentes), la conservación de zonas verdes, las actuaciones para parques públicos y jardines botánicos, la forestación, la protección frente a impactos (conservación de taludes, recuperación de cauces, retirada de escombros) y la creación de ciertos elementos de uso público (miradores, circuitos deportivos, quioscos-bar, etc.).

Según se recoge, además, en el estudio de evaluación del estado de conservación de la Zona Alta de Gelves ya redactado, en esta zona se reconocen tramos de viario donde las aceras están en un estado de deterioro, por levantamiento parcial de solería, falta de bordillos, e incluso zonas donde el suministro de agua queda a la vista, que puede condicionar la movilidad peatonal. En algunas zonas, además, los acerados son antiguos, estrechos y el arbolado reduce mucho el espacio libre de paso del peatón o, incluso, se presenta con raíces fuera impidiendo el tránsito normal y la seguridad de los vecinos.

MOVILIDAD CICLISTA

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

MOVILIDAD A TRAVÉS DEL TRANSPORTE PÚBLICO

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	319/325



- **Problemas de accesibilidad y conectividad:** Existen problemas significativos de accesibilidad y conectividad en las paradas de autobús y las rutas, lo que dificulta el uso del transporte público. Las paradas actuales son insuficientes.
- **Los horarios** no se adaptan con regularidad a las demandas de los usuarios en horas punta de ida y vuelta.
- **Infrautilización de las infraestructuras y falta de información:** La falta de información adecuada sobre horarios y rutas en tiempo real contribuye a la infrautilización del transporte público. Los tiempos de espera elevados y los recorridos largos desincentivan su uso, empujando a los residentes a preferir el transporte privado
- **La inexistencia de una conexión directa entre Gelves y la Línea 1 del Metro de Sevilla** supone una limitación en la movilidad de los residentes, afectando la eficiencia del transporte público y aumentando la dependencia del vehículo privado. Para solventar esta problemática, es necesario analizar soluciones que optimicen la intermodalidad del transporte, permitiendo una conexión rápida, accesible y sostenible con la red metropolitana. Para dar una solución a este aspecto se plantean dos estrategias principales para mejorar la conectividad de Gelves con la Línea 1 del Metro de Sevilla:
- **Desarrollo de un Sistema de Transporte Lanzadera** Se propone la implementación de un **servicio de autobuses lanzadera que conecte Gelves con las estaciones más cercanas de la Línea 1, como San Juan Bajo o San Juan Alto.**
- **Desarrollo de una alternativa a través de una Infraestructura Vial y de Movilidad Sostenible que favorezca favorecer la conexión con la red metropolitana, buscando una conexión ágil y eficaz.**
- **Desarrollo de un Sistema de Transporte Lanzadera** Se propone la implementación de un **servicio de autobuses lanzadera que conecte Gelves con la estación más cercana de la Línea 1, de San Juan Bajo, para evitar desplazamiento adicional de vehículo privado. esta estrategia se podría complementar con un trazado directo y protegido de carril bici desde Gelves a la Estación de San Juan Bajo.**
- **Desarrollo de una alternativa a través de una Infraestructura Vial y de Movilidad Sostenible que favorezca favorecer la conexión con la red metropolitana, buscando una conexión ágil y eficaz, de acceso en vehículo privado al Intercambiador de Mairena del Aljarafe y la Estación de la Línea 1, con construcción del viario de conexión entre ambos municipios, (antigua SE-35)**



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	320/325



A.8.6.5. DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA MOVILIDAD

- **Propuestas para mejorar la movilidad a pie**
 - Peatonalización Pura y Mixta: Se propone llevar a cabo medidas de peatonalización pura y mixta para mejorar la comodidad y seguridad de la circulación peatonal.
 - Continuidad y Priorización semafórica: Asegurar la continuidad en los itinerarios peatonales y priorizar el paso de peatones en los semáforos.
 - Confortabilidad: Mejorar la anchura libre de paso en las aceras para permitir el cruce cómodo de peatones, con un mínimo de 3 metros.
 - Fomentar la reurbanización de las calles estrechas mediante la utilización de plataforma única, de calzada y acera, que fomente la seguridad de los viandantes.
- **Propuestas sobre el transporte publico**
 - Mejorar la accesibilidad de las paradas y su entorno, aumentar la señalización, y asegurar itinerarios peatonales adecuados hacia estas paradas.
 - Programa sobre las paradas de autobús: instalación de marquesinas que asegure la comodidad de espera de los viajeros en todo el recorrido de las líneas. Modernización de las paradas para disponer de información sobre los tiempos de espera en las paradas y así otorgar un mayor nivel de servicio al usuario.
 - Aumentar el número de paradas a lo largo de su trayecto.
- **Propuestas de Mejora en la red ciclista**
 - Se deberá contemplar la creación de una red de carriles bici más extensa y una red de aparcamientos para bicicletas, buscando un alto impacto en la reducción de emisiones y fomentando el cambio hacia modos de transporte más sostenibles.
 - Las medidas a implantar reflejarán un enfoque integral para potenciar la movilidad ciclista en el municipio buscando no solo facilitar el uso de bicicletas mediante infraestructura adecuada, sino también mejorar la interacción con otros modos de transporte y el espacio público en general.
 - La estrategia a proponer debe incluir la mejorar la accesibilidad universal, con especial enfoque en la movilidad no motorizada para promover un entorno más seguro y sostenible.
- **Propuestas de Mejora en la movilidad motorizada privada**

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

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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	321/325



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

A.8. . ANEXOS

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCEO5MMPHCE	Página	322/325



A.8.7. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

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

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

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

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

Instituto Geográfico Nacional (IGN)

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

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

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

Catastro

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

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

Cartografía catastral - parcelario urbano

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

Cartografía catastral - parcelario rústico

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

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

- Escala de uso: 1:5000 y 1:2000 en zonas muy parceladas
- Precisión general de esta cartografía es 1-10m.

Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam)



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCEO5MMPHCE	Página	323/325



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

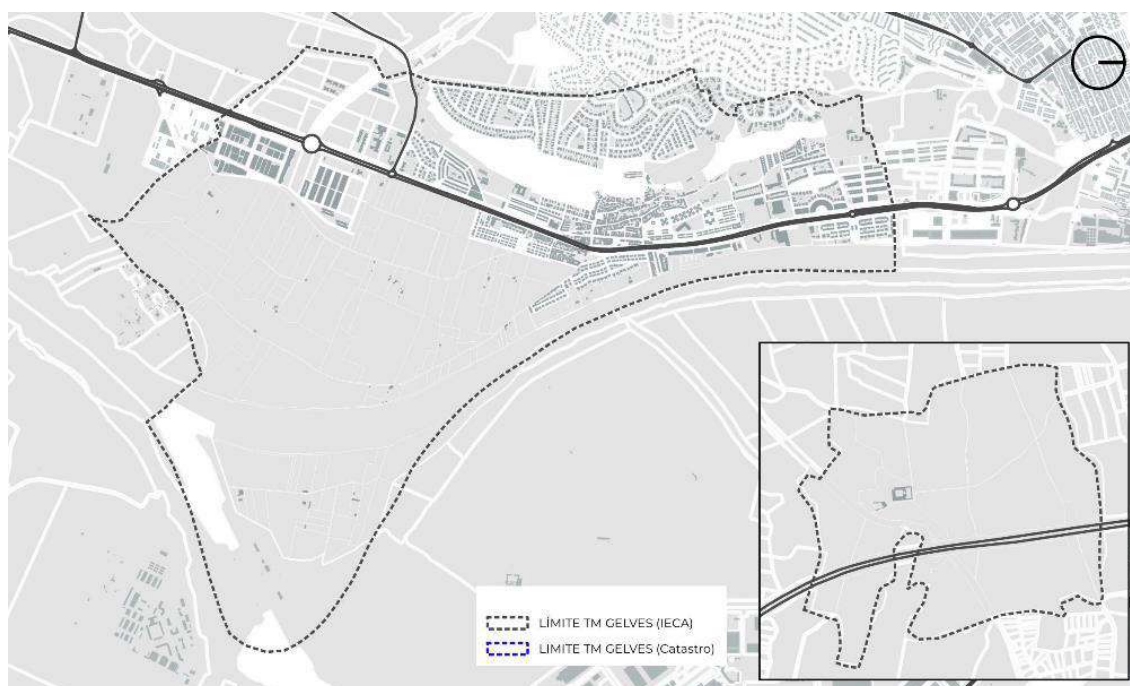
Planes urbanísticos vigentes y sus Modificaciones.

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

1 Línea límite del término municipal de Gelves.

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

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



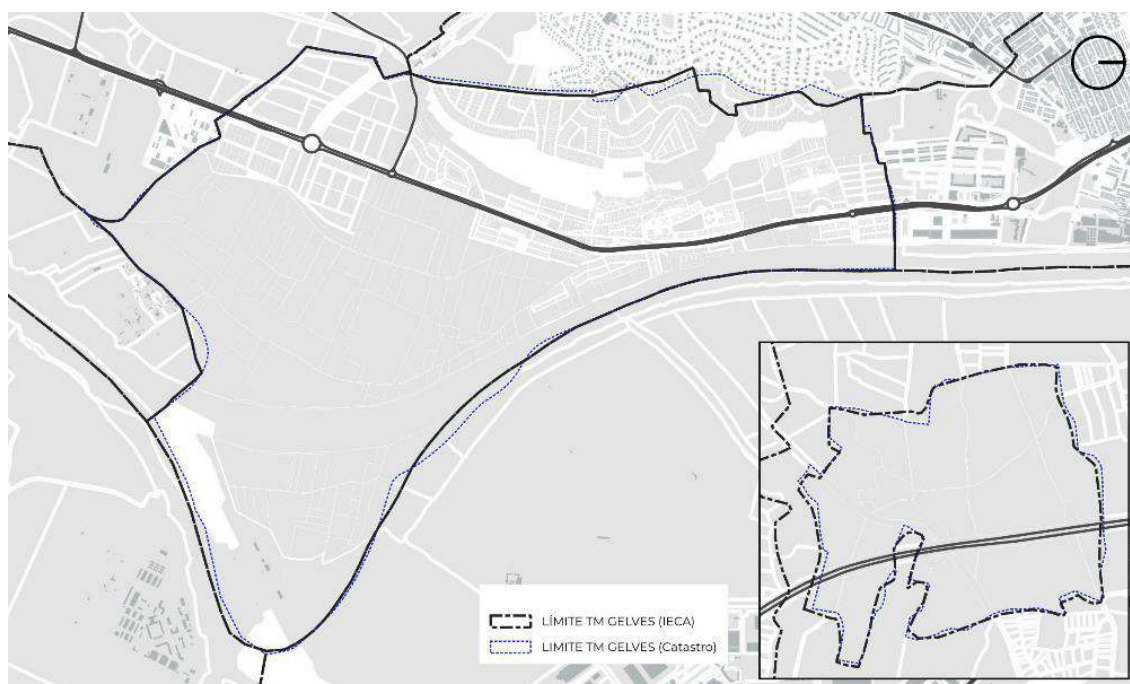
Límites de término municipal de Gelves- Fuente: IECA- Elaboración propia

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4W4NCE05MMPHCE	Página	324/325





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

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



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

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Fecha	18/11/2025 19:40:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QSAL3NNVKS4NCE05MMPHCE	Página	325/325

