

PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GELVES PARA LA REORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-1C

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE TODOS LOS SECTORES DE GELVES

J91623389

JUNIO 2026

ARQUITECTOS

JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO

LUIS BERNARDO GÓMEZ-STERM AGUILAR

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.0. INTRODUCCIÓN	04
1.1. ANTECEDENTES GENERALES	05
1. Marco Territorial	06
2. Ambito de Actuación	--
3. Estructura de la Propiedad	--
4. Infraestructuras Existentes	--
5. Motivación de la Innovación	07
6. Evaluación del Impacto en la Salud	09
7. Justificación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	10
8. Normativa de Aplicación	11

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN	12
2.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES CONSIDERADAS	17
1. Determinaciones del Plan General para el Sector	--
2. Exposición Detallada de las Alternativas y su Valoración	21
3. Justificación de la Alternativa Adoptada	24

3.- MEMORIA de PARTICIPACIÓN CIUDADANA

3.1. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA	25
--	----

4.- MEMORIA de ORDENACIÓN

4.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	28
1. Ambito de Actuación	--
2. Marco Físico del Ambito, Servidumbres y Preexistencia	--
3. Criterios de Ordenación	30
4. Parámetros de la Ordenación General	--

5.- MEMORIA ECONÓMICA

5.1. ALCANCE DEL DOCUMENTO	33
5.2. FINALIDAD DEL DOCUMENTO	--
5.3. ACERCA DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	36
5.4 INVERSION A EJECUTAR, FINANCIACION Y REPARTO DE CARGAS	37
5.5 CONCLUSIONES	38

6.- DESARROLLO Y REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

6.1. MEMORIA DE GESTIÓN	39
5.2. FASES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO	--
5.3. PROGRAMACION	40

7.- NORMATIVA. ORDENANZAS DE DESARROLLO

7.1. ORDENANZAS	41
-----------------	----

8.- PLANOS

9.- ANEXOS

10.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.0. INTRODUCCIÓN

Esta propuesta de Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Gelves se formula y redacta con objeto de desafectar una reserva para **SG viario (SGV 1c)** para poderla destinar también a **SG de Infraestructura Urbana Básica**. Aunque se desafecte la "reserva" viaria, la finalidad es que continúe siendo SG, se flexibilice su destino y se pueda destinar a varios usos dentro de la clasificación de Sistema General, es decir, que se pueda destinar tanto a Infraestructuras Urbanas Básicas como a Infraestructuras Viarias e Infraestructuras Técnicas.

Este documento se realiza por encargo de la Junta de Compensación de todos los sectores de Gelves con CIF J91623389, con sede en Avenida Eduardo Dato 69, 4 2. 41005, Sevilla (Sevilla) y se encarga a los Arquitectos Colegiados del Colegio de Arquitectos de Sevilla, D. Javier Bruno Bendala Castillo y D. Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar con números de colegiados 4.056 y 3.965 respectivamente.

1.1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1.1. MARCO TERRITORIAL

Gelves es un municipio andaluz situado en la provincia de Sevilla, integrado en el área metropolitana de la capital hispalense. Se encuentra en la comarca del Aljarafe, a orillas del río Guadalquivir. Limita al norte con San Juan de Aznalfarache, al oeste con Mairena del Aljarafe, al suroeste con Palomares del Río y al este con el río Guadalquivir, que lo separa de municipio de Sevilla. El municipio también incluye un enclave separado, la Hacienda de Torrequemada.

Según datos de 2024, Gelves cuenta con una población de 10.491 habitantes, con una densidad de 1.267 habitantes por km². La distribución por género es equilibrada, con 5.177 hombres y 5.314 mujeres. El término municipal abarca una superficie de 8,29 km² y se distribuye en diferentes usos del suelo, incluyendo áreas residenciales, zonas industriales y espacios naturales.

Se ubica a escasos 9 Km del núcleo urbano de Sevilla, conectándose con la capital a través de la vía de alta capacidad A-8058. Además, Gelves cuenta con un puerto deportivo en el Guadalquivir, lo que añade una vía fluvial a sus opciones de comunicación y ocio.

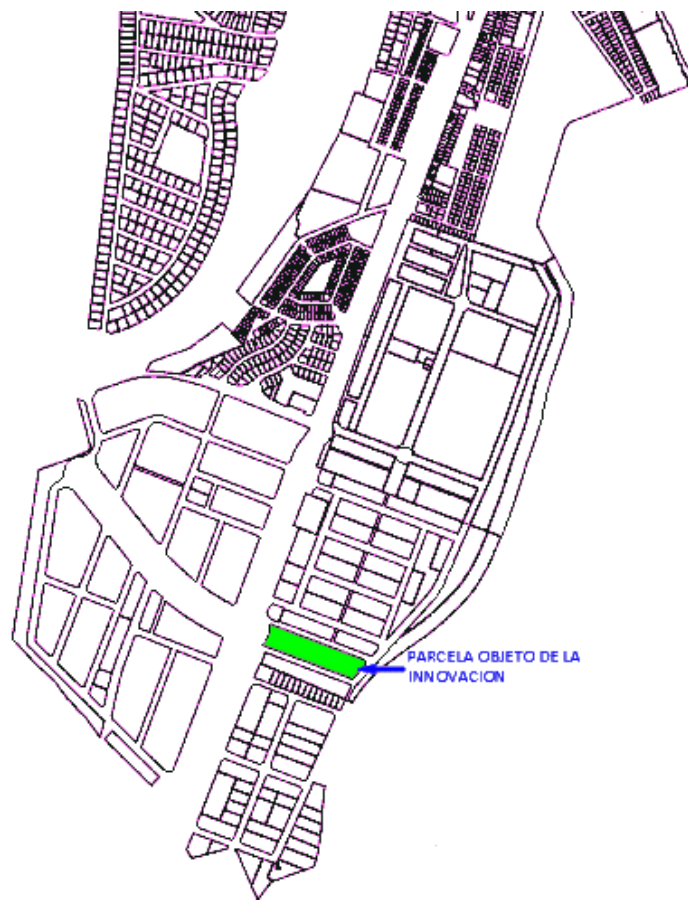
El Planeamiento Urbanístico de Gelves se articula principalmente a través del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente en marzo de 2005. Este plan establece la ordenación integral del territorio municipal y se compone de diversos documentos que detallan la normativa y planificación urbanística del municipio.

En septiembre de 2008, la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial Urbanística emitió un informe favorable a la adaptación parcial del PGOU de Gelves a la LOUA. Esta adaptación se realizó conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, que establece un procedimiento ágil para adecuar los planeamientos urbanísticos a la normativa andaluza vigente. El objetivo principal de esta adaptación fue facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas y mejorar la planificación urbanística del municipio.

En fase reciente, se están ejecutando actuaciones pendientes previstas en el PGOU en cuanto a infraestructuras mediante actuaciones puntuales y directas sobre los sectores parcialmente desarrollados o que adolecían de ellas como es el caso de la SGV-1c.

1.1.2. AMBITO DE ACTUACIÓN

El terreno al que atañe la presente Innovación de Planeamiento es el definido en el planeamiento municipal como SGV 1C con una superficie total de 10.545 m² y referencia catastral 3349201QB6334N0001AY. Situado en el acceso del Parque Empresarial CITEC (Sector SU-S3) a pie de la vía A-8058, una vez pasado el núcleo urbano de Gelves de camino a Coria del Río.



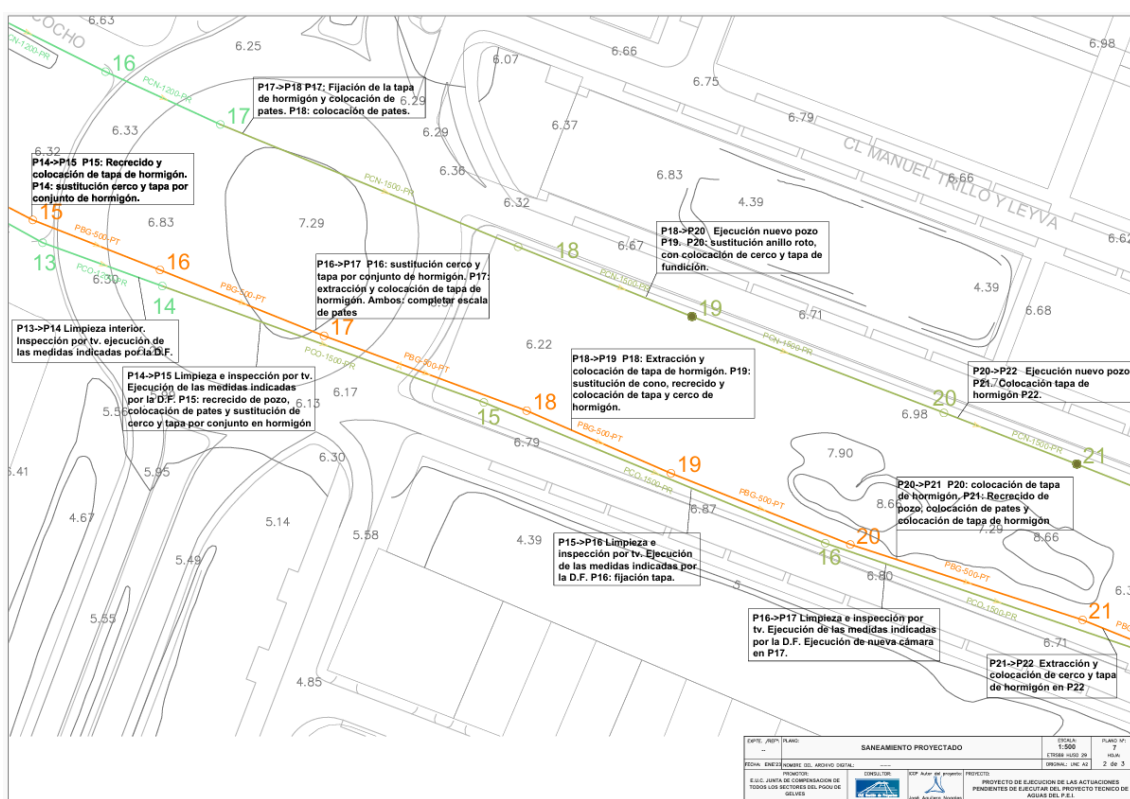
1.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela es de titularidad 100% municipal

1.1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Existen instalaciones de saneamiento en sentido longitudinal resultado de las obras de infraestructuras recogidas en el trazado de redes de infraestructuras del propio Plan

General, definiendo 2 franjas de ocupación en los laterales limítrofes con la calle Felipe Medina Benjumea.



1.1.5. MOTIVACIÓN DE LA INNOVACIÓN

El gran desarrollo urbano del municipio, tanto en su vertiente residencial, como comercial e industrial supone una demanda importante de energía eléctrica que posibilite su viabilidad.

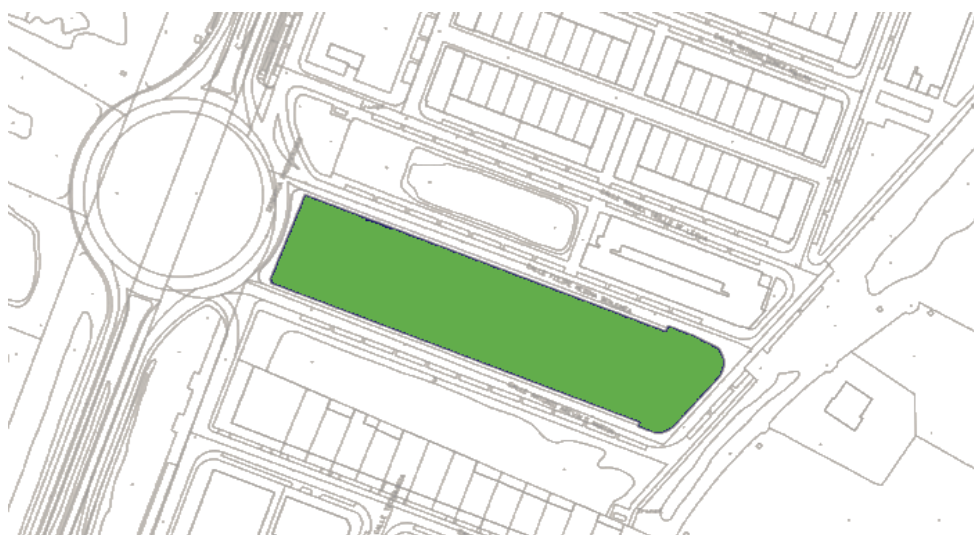
La Entidad Urbanística es propietaria de los terrenos incluidos en los Sectores SU-S1, SU-S2, SU-S3, SUS4 y SU-S5 -suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado-, así como de las Unidades de Ejecución UE1 y UE2 -suelo clasificado como suelo urbano no consolidado- del PGOU de Gelves. Todos ellos en desarrollo.

La mayoría de los propietarios de dichos Sectores y Unidades de Ejecución se constituyeron en entidad urbanística de colaboración, con el objeto de gestionar, financiar y ejecutar las infraestructuras y sistemas generales del municipio, así como de definir el reparto de dichas cargas, participando cada Sector o cada Unidad de Ejecución en la proporción que determinaba y adscribía el PGOU y conforme a lo establecido en el Plan Especial de Infraestructuras.

En la actualidad, el grado de desarrollo urbanístico de los Sectores SU-S1 y SU-S2 y la Unidad de Ejecución UE2 es muy avanzado, siendo necesario realizar las actuaciones necesarias para garantizar el inminente suministro eléctrico de dichos ámbitos. En ese sentido, se han mantenido diversas reuniones de trabajo con e-distribución, habiéndose concretado la necesidad de ejecutar una Subestación de Mínimos para garantizar la potencia que los tres ámbitos referidos necesitan. El requerimiento por parte de la Compañía Suministradora (ENDESA) de la construcción de una subestación eléctrica no es otra cosa que una necesidad fehaciente de dicha demanda energética.

A tales efectos, se toma constancia de la parcela referenciada porque reúne todos los requisitos de idoneidad técnica para la implantación de la subestación.

El objetivo es desafectar la parcela mencionada, cuyo uso, actualmente es de reserva de Sistema General Viario que actualmente ya no es necesario, cambiando su uso, para destinarla a un Sistema General de Infraestructura Urbana Básica, lo que permitirá la implantación de la subestación eléctrica en el mismo terreno, si bien y aunque se proceda a desafectar la reserva viaria, el objetivo es flexibilizar su destino, de modo que se pueda destinar a usos varios dentro de la categoría de Sistema General: tanto a infraestructuras urbanas básicas como a infraestructuras viarias y todo ello, a efectos de poder implantar la subestación eléctrica y otros usos necesarios para el municipio.



1.1.6. EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD

La LISTA establece en su DF 4ª. Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

El artículo de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

“1.- Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.”

El ámbito de suelo urbano ya viene delimitado en el Plan General, no se delimita en esta innovación. Por otro lado, los criterios establecidos para determinar las áreas urbanas de especial interés que tengan una especial incidencia en la salud humana, se establecieron en el anexo II del Decreto 16972014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La innovación no tiene influencia específica sobre un conjunto de población de especial interés en materia de salud, debido a que:

- No afecta a la totalidad de la población o a un número suficientemente significativo
- No incide sobre grupos más vulnerables por razones económicas (nivel de ingresos/renta, formación, lugar de procedencia u otras de similar naturaleza). No incide sobre grupos más vulnerables por razones personales (edad, género, raza, discapacidad u otras de similar naturaleza).

La Innovación desarrolla un SSGG viario en un SSGG dotacional que amplía la posibilidad de implantación de equipamientos urbanos sobre los previamente existentes para la mejora de los servicios urbanos del municipio por lo que su vocación sigue siendo la misma. Se puede afirmar que no es un área de especial interés en este sentido.

Tampoco concurren otras razones de oportunidad:

- No existe una preocupación social relevante sobre los efectos para la salud derivados de la aplicación de la Innovación. Es más, contribuye a dotar de equipamiento un sector que posibilita a los sectores circundantes de un correcto desarrollo.
- Los efectos sociales en todo caso serán positivos dada la mejora de la movilidad e incorporación de nuevas dotaciones para la ciudad que mejoran su rendimiento, por lo cual la Evaluación de Impacto de la Salud aportará de por sí valor añadido a los efectos y repercusiones sociales que la elaboración del Plan persigue. Con esta justificación entendemos que no sería necesario someterlo a Informe de Impacto en la Salud

1.1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3. c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, el ámbito de la Innovación del sector de la SGV 1C de Gelves se encontraría sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El contenido del Documento Ambiental Estratégico Simplificado se ajustará a los contenidos establecidos en el artículo 39 de la Ley 7/2007 GICA dentro del ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior.

1. Los objetivos de la planificación.
2. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
3. El desarrollo previsible del plan o programa.
4. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
5. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
9. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan ó programa.
10. La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para una transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
11. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1.1.8. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- ☐ Ley 8/2007 del Suelo del 28 de mayo.
- ☐ Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- ☐ Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)
- ☐ Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.
- ☐ Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA)
- ☐ PGOU de Gelves.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN

Este planteamiento afecta directamente a las Normas Urbanísticas del PGOU de Gelves y en concreto al artículo 7.23 de las NNUU del PGOU, dónde se recogen las diferentes características de los Sistemas Generales Viarios existentes en el municipio. El presente documento modifica el apartado 1, en lo relacionado a la parcela SGV 1C en tanto en cuanto no se verá afectado por lo que allí se fija, sino por lo que se expone en la presente Innovación y por ello, se modificarán todas las alusiones que tanto en el documento del PGOU como en las fichas de desarrollo de los sectores se hagan del SGV 1C.

Aunque la principal motivación de la innovación es el establecimiento de la subestación, también es importante flexibilizar su destino y se pueda destinar a otros usos aparte del de infraestructura urbana básica, como es a infraestructura viarias e infraestructuras técnicas, tal que permita la instalación de servicios urbanos variados, parada de autobuses e intercambiador y naves municipales dedicadas a labores de infraestructuras o similares.

El PGOU de Gelves trata los SSGG en dos apartados distintos. Por un lado, lo establecido en su Título 7 "Régimen de los Sistemas" dónde se atiende a la regulación de tipos y destinos de los SSGG y por otro en su Título 4 "Normas Generales de los Usos" dónde se establecen los usos globales y pormenorizados.

Atendiendo a la regulación de tipos y destinos de los SSGG en el PGOU, establece su Título 7 "Régimen de los Sistemas" en su artículo 7.1.1., la definición de los Sistemas Generales:

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados entre sí, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades que a nivel general tiene el municipio en lo referente a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

Posteriormente en su apartado 7.1.2 establecer los tipos dependiendo de la función que desempeñen.

2. Según la función que desempeñan, los diferentes tipos de sistemas generales se agrupan del siguiente modo:
 - a) Sistema general de comunicaciones:
 - Autovías y carreteras.
 - Caminos rurales.
 - Vías urbanas básicas.
 - Puerto.
 - b) Sistema general de espacios libres:
 - Parques urbanos.
 - Áreas de ocio.
 - c) Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos:
 - Equipamientos educativos.
 - Equipamientos deportivos.
 - Equipamientos y servicios de interés público y social.
 - Cementerio.
 - d) Sistema general del dominio público hidráulico:
 - Ríos y arroyos.
 - e) Sistema general de 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.

Según lo expuesto al principio de este punto de cara a flexibilizar el destino de la parcela tomamos especial atención en los siguientes apartados:

A.- SSGG de Comunicaciones entre los que se encuentran las carreteras y vías urbanas básicas, siendo desarrollado este SSGG en la Sección 1º del Capítulo 2º “Sistemas Generales”.

En el artículo 7.5 cita que el sistema general de comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales por lo que un intercambiador o parada de autobuses entraría dentro de esta definición.

C.- SSGG de Equipamientos Comunitarios y de Servicios Urbanos, desarrollado en la Sección 3º del mismo capítulo, dentro de las definiciones referidas en el artículo 7.12 apartado 1 se dice:

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Urbanos, los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas y con nivel de servicio general a la población del municipio.

Dónde resaltamos “titularidad y gestión pública **o integrados en las redes públicas y con nivel de servicio general a la población del municipio**”.

Por último, en el apartado **E.- SSGG INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS**, desarrollado en la Sección 6º, que en el apartado 1 del artículo 7.15 refiere:

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y conducciones de combustibles.

De esta primera exposición se deduce que la flexibilidad de usos en cuanto a SSGG del SGV 1C es compatibilizar los 3 apartados citados (A, C y E) para la consecución de los objetivos fijados.

Por otro lado, si atendemos al Título 4 del PGOU sobre los usos globales y pormenorizados el Art. 4.5 fija las siguientes categorías de usos:

Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados:

GLOBALES	PORMENORIZADOS
Residenciales	Unifamiliar.
	Bifamiliar.
	Plurifamiliar.
Industrial	Categoría 1
	Categoría 2
	Categoría 3
	Categoría 4
Centros y servicios terciarios.	Comercio.
	Oficinas.
	Recreativo.
	Hostelería.
	Hospedaje.
Dotacional y servicios públicos.	Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.
	Docente.
	Servicios de Interés Público y Social (SIPS):
	– Administrativo público.
	– Servicios urbanos.
	– Social.
	– Sanitario.
Espacios libres públicos.	– Asistencial.
	– Cultural.
	– Religioso.
	Deportivo.
Transporte y comunicaciones.	Parques urbanos.
	Plazas y áreas ajardinadas.
	Áreas de ocio.
	Viarío.
	Uso portuario.
	Infraestructuras urbanas básicas.
	Aparcamientos y garajes.

De este apartado observamos que los Servicios Urbanos (regulados en el art.4.30) están dentro de uso global de Dotaciones y Servicios Públicos, y los concernientes a Varios (regulados en el Art.4.39) e Infraestructuras Urbanas Básicas (Art.4.41) estarían dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones.

De acuerdo a esta estructuración establecida en el PGOU, a los SSGG de los apartados A y E corresponden el mismo uso global de "**Transportes y Comunicaciones**" y al C el uso global de "**Dotaciones y Servicios Públicos**".

De esta forma, **la subestación eléctrica** se puede encuadrar en el apartado C aunque también puede hacerse en el E ya que el art. 4.41 se definen las infraestructuras como edificios o instalaciones con determinadas condiciones de volumetría.

Artículo 4.41 Infraestructuras urbanas.

1. Se definen como los edificios e instalaciones afectos a los servicios técnicos para el funcionamiento de las infraestructuras y redes básicas de la ciudad (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.)
2. Los usos de infraestructuras se localizarán en los terrenos destinados a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo o, en su caso, en los previstos por los planes y proyectos de las Administraciones competentes o compañías concesionarias, siempre que cumplan las normas generales de urbanización y las específicas para cada clase de suelo, zona o sistema.
3. Los edificios vinculados a este uso se adecuarán, en cuanto a características volumétricas, de ocupación y estéticas, a la normativa específica de la zona contigua o en la que se sitúen; excepto si ello resulta improcedente por razones técnicas, en cuyo caso podrán no cumplirlas siempre que se redacte un Estudio de Detalle que defina las nuevas características y que no se supere la altura máxima establecida para la zona.
4. Las construcciones e instalaciones se proyectarán de acuerdo con las normas legales sectoriales y los criterios técnicos aplicables en cada caso, tendiendo a minimizar el impacto en la imagen urbana y el paisaje, y teniendo en cuenta la normativa en cuanto a calidad del aire, protección contra incendios, y otras de carácter general que sean de aplicación.

De igual forma **una nave municipal para uso de mantenimiento de los servicios urbanos** se englobaría en el apartado C y cualquier otro servicio urbano se encuadraría en el apartado C.

La **Parada de Autobuses e Intercambiador** se encuadraría en el apartado A).

Así pues, el SGV 1C seguirá siendo un Sistema General pero destinado a Dotaciones Públicas de Comunicaciones, Equipamientos y Servicios Urbanos e Infraestructuras Técnicas con los usos globales establecidos en el PGOU de "**Dotaciones y Servicios Públicos**" y "**Transporte y Comunicaciones**". Esto es así (que un mismo suelo pueda tener dos usos globales) porque como se ha visto el nivel de interconexión y relación entre ambos hace fácil la asimilación en un solo uso.

Llegados a esta conclusión, la solución definitiva la encontramos en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que, además, al tratarse de Innovación del PGOU ya le es de aplicación.

Teniendo en cuenta la nomenclatura del Anexo del Reglamento, se trataría de un solo uso global **DOTACIONAL** dónde se permiten los pormenorizados de: **Movilidad** (para la

parada de autobuses e intercambiador) e **Infraestructuras y Servicios Técnicos** (para subestación, servicios urbanos varios y nave municipal).

15. Uso global de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística: aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento. Se distinguen los siguientes usos globales: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

...

e) Dotacional, tanto público como privado, que incluye los siguientes usos pormenorizados:

1.º Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.

2.º Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

3.º Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares).

4.º Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

En definitiva, se trata de un cambio de SSGG Viario a SSGG Dotacional según nomenclatura de la normativa urbanística vigente a nivel autonómico.

Aunque este documento se trate de un Instrumento de Ordenación General que modifica el PGOU, introduce las condiciones particulares para la parcela objeto de la innovación por lo que el documento incluye la ordenación General y Detallada.

2.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES CONSIDERADAS

2.2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR Y SITUACIÓN ACTUAL.

El alcance del presente documento es promover la innovación del ámbito del SGV 1C que se incluye en el PGOU de Gelves, localizado en el límite sur del núcleo urbano en la en el acceso del sector SU-S3.

Desde el punto de vista urbanístico vigente (adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Gelves aprobado definitivamente en septiembre de 2008) la zona del SGV 1C, tiene el uso definido en el art. 7.23, apartado 1 de las normas urbanísticas del PGOU:

1. Sistema general viario 1 (SGV 1):

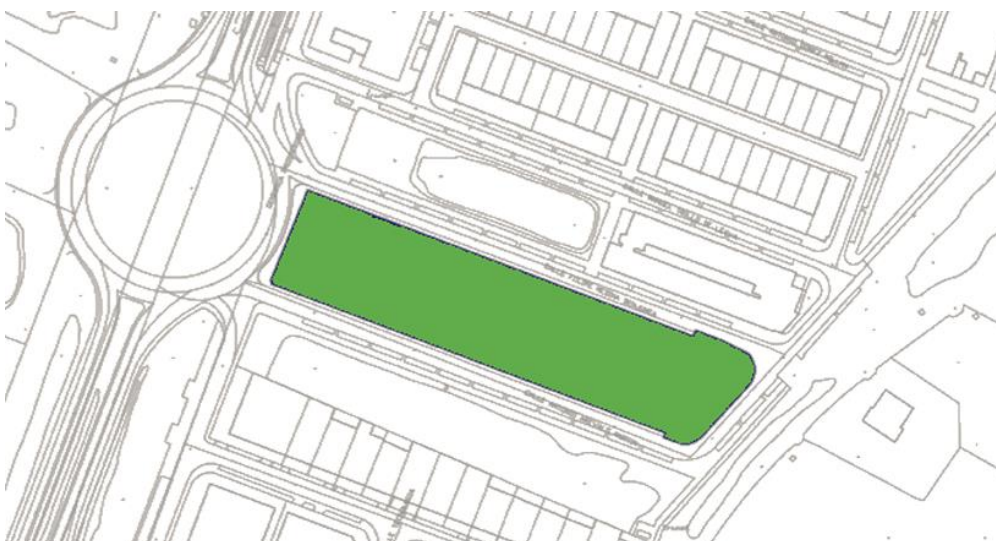
- a) Superficie aproximada: 34.911 m²
- b) Objetivo: Suelos de reserva para la futura construcción del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660, y su prolongación hacia La Vega, en los Sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.
- c) Determinaciones: Se prevé una reserva de 49 metros de sección para la futura construcción de la autovía. Este espacio discurrirá desde la conexión prevista en los planos de ordenación con el límite de Palomares y la prolongación hacia La Vega. Queda dividido en razón del sector donde queda incluido, en los tramos SGV-3a, SGV-3b y SGV-3c, incluidos respectivamente en los sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.

Hasta su ejecución se urbanizará como bulvar ajardinado, previendo la plantación de especies vegetales (teniendo en cuenta la futura sección de la vía) y sistema de riego, la creación de itinerarios peatonales, colocación de mobiliario urbano, etc.

Estará flanqueado por sendas calles locales que funcionarán en un futuro como vías de servicio de este sistema.

En los extremos Este y Oeste se conectará con el viario de borde de los Sectores SU-S1 y SU-T3.

- d) Condiciones de desarrollo: A incorporar en los proyectos de urbanización de los sectores donde queda incluido cada tramo.



El PGOU contempla las reservas exigidas por el Servicio de Carreteras de la entonces Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para

respetar las previsiones del “*Estudio Informativo EI-118-SE “Conexión de la A-49 con la SE-660 (Sevilla)”* aprobado en 1.990. Para ello, se estableció la reserva del SGV1a y SGV1b (que discurren por los sectores SUO-S1 y SUO-S2, con una anchura de 75m y de los terrenos suficiente para resolver el enlace entre el futuro eje metropolitano y la SE-660 con SGV2 (actualmente ejecutado mediante una rotonda). Dicho enlace estaba previsto a distinto nivel, por lo que la ejecución del mismo se ha realizado de manera provisional mediante rotonda.

En las fases previas del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (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. En base a ello el Ayuntamiento vio conveniente en el PGOU dar continuidad a las reservas exigidas SGV1a-b con un último tramo que discurría por suelo urbanizable SUT3 y para ello se estableció la reserva del SGV1c sin que esto fuese exigido por el referido Plan.

Así pues, la SGV1c era una prolongación de lo que estaba pensado que albergaría la autovía de conexión de entre la A-49 y la carretera SE-660 (Actualmente A-8058), por lo que quedó constituida como reserva de viario de SSGG por lo explicado anteriormente (por prolongación del SGV1a y SGV1b).

La aprobación del POTAUS en el año 2009 eliminó la previsión de la SE 35 de modo que la reserva realizada por el PGOU para la SGV1c perdió su objeto, y ha quedado sin contenido en los tiempos actuales tras el trazado definitivo de la autovía SE-40 que realiza la función de conexión de la A-49 con la vía A-8058 más al sur y que continúa cruzando el río. No obstante, el arco de conexión original que existe en el PGOU hacía Mairena en busca de la A-49 se mantiene y eso afecta a la SGV1a y SGV1b

A pesar de que esta reserva viaria ha perdido su objeto y fundamento, aún sigue afectas, ya que dicha condición no se ha derogado formalmente, por lo que lo que se solicitó al servicio de carreteras de la delegación territorial de la consejería de fomento, articulación del territorio y vivienda de la Junta de Andalucía informe sobre la desafección del sistema general de infraestructura viaria SGV1C.



Esta innovación afecta directamente al referido artículo 7.23 de las NNUU del PGOU en su apartado primero estableciéndole nuevas características por lo cual, se modificarán todas las alusiones que tanto en el documento del PGOU como en las fichas de desarrollo de los sectores se hagan del SGV 1C.

En la actualidad el ámbito se encuentra sin uso y sin el equipamiento referido en el apartado 1 del artículo 7.23. Existen instalaciones de saneamiento en sentido longitudinal resultado de las obras de infraestructuras no recogidas en las previsiones definidas para el SGV 1C en dicho artículo pero que si venían recogidas en el trazado de redes de infraestructuras del propio Plan General.

A partir de estas premisas se han elaborado las siguientes alternativas, incluyendo la Alternativa 0:

ALTERNATIVA 0: consistente en mantener la actual situación urbanística y, en consecuencia, no realizar ninguna Innovación de la misma, manteniendo la situación y los parámetros urbanísticos.

ALTERNATIVA 1: consistente en la realización la innovación con el objetivo propuesto en este documento sobre los terrenos del ámbito de la SGV 1C.

ALTERNATIVA 2: consistente en la realización la innovación con el objetivo propuesto en este documento sobre los terrenos del ámbito de la SGV 1B.

ALTERNATIVA 3: consistente en la realización la innovación con el objetivo propuesto en este documento sobre los terrenos del ámbito de la SGV 1A.

2.2.2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE LAS ALTERNATIVAS y VALORACIÓN DE LAS MISMAS

ALTERNATIVA 0

Consiste en mantener la actual situación y en consecuencia no realizar ninguna innovación de la misma.

Resulta que esta alternativa no satisface el objetivo planteado en su totalidad, ya que supondría el mantenimiento de un SSGG de carácter viario dónde según hemos observado anteriormente y según se interpreten los títulos 4 y 7 del PGOU podría tener cabida el intercambiador de transporte urbano, las naves de infraestructuras y difícilmente la subestación. No obstante, su objetivo inicial quedó vacío de contenido (la labor de conexión de la A-8058 y la A-49) según se define en el punto 7.23 apartado 1, presentando el actual estado degradado. Tampoco se garantiza la consecución de espacios que permitan implantar infraestructuras que posibiliten la mejora en suministro de energía eléctrica y de dotaciones urbanas que demanda el municipio.

ALTERNATIVA 1

Consiste en la realización de los nuevos objetivos mediante un cambio de categoría de SSGG de la parcela SGV 1C de Sistema General Viario a Sistema General Dotacional según las categorías que fija la legislación autonómica vigente (LISTA y RLISTA).

La parcela SGV 1C posee una superficie de 10.454 m², la cual es idónea para albergar lo demandado tanto para satisfacer las demandas energéticas como las necesidades de dotaciones municipales.

En cuanto a superficie es una parcela a pie de la vía A-8058 adecuada para la

instalación de la subestación eléctrica, servicios urbanos varios, parada de autobuses y naves para el mantenimiento de las infraestructuras y otros servicios públicos municipales.

También el hecho de encontrarse en el entorno de los Sectores SU-S1, SU-S2, SU-S3, SUS4 y SU-S5 -suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado-, así como de las Unidades de Ejecución UE1 y UE2 lo hace idóneo para satisfacer desde allí sus necesidades en cuanto a energía y servicios.

El hecho de haber sido incorporada en su día como prolongación de la reserva general viaria para la consecución de la SE-35 (que finalmente no se materializó) hace que su desafección como reserva viaria sea más razonable y sencilla al no ser exigida en su día por el POTAUS.

Por último, el SGV 1C se encuentra en un sector urbanizado, desarrollado y con actividad por lo que puede empezar a operar para satisfacer los servicios necesarios sin plazos dilatados en el tiempo salvo los necesarios para la consecución de las licencias oportunas.

El hecho de encontrarse baldía, sin ningún tipo de ejecución en cuanto a equipamiento de recreo o zona verde hace que la actuación no tenga efectos negativos en cuanto a reducción de espacios libres y de esparcimientos que pudieran estar en uso y mucho menos a un alteración paisajística negativa.

ALTERNATIVA 2

Consiste en la realización de los nuevos objetivos mediante un cambio de categoría de SSGG de la parcela SGV 1B de Sistema General Viario a Sistema General Dotacional según las categorías que fija la legislación autonómica vigente (LISTA y RLISTA).

Esta parcela se desarrolla en el apartado 1 del citado artículo 7.23. y su planteamiento es el mismo al que se plantea para el SGV 1C. Ya que el conjunto SGV 1 está formado por 3 parcelas, la A, B, y C.

La parcela SGV 1B se encuentra al oeste de la rotonda de la A-8058, tiene una superficie similar y se encuentra en el mismo entorno que la SVG 1A. Sin embargo, no se encuentra urbanizada por estar en un sector aún no desarrollado. Se necesitarían actuaciones de ejecución de infraestructuras aparte del propio desarrollo urbanístico del sector dónde se encuentra para poder llegar a utilizarse.

De igual modo se encuentra afecta directamente junto con la SGV 1A como reserva general viaria exigida por el propio PGOU y aunque perdió su condición espacio de conexión por la desestimación en el PTAUS con respecto a la ejecución de la SE-35, se encuentra vigente como reserva viaria como arco de conexión hacia Mairena.



ALTERNATIVA 3

Consiste en la realización de los nuevos objetivos mediante un cambio de categoría de SSGG de la parcela SGV 1A de Sistema General Viario a Sistema General Dotacional según las categorías que fija la legislación autonómica vigente (LISTA y RLISTA).

De igual forma que las alternativas anteriores, este SSGG posee las mismas características ya que se desarrolla en el mismo apartado 1 del art. 7.23. Sin embargo, es el que más alejado se encuentra de la vía de gran capacidad A-8058 por lo que su ubicación no lo hace el más idóneo. También necesita del desarrollo del SGV 1B para poder conectar con dicha vía.

Al igual que en el caso anterior, está constituida como reserva general viaria con los mismos condicionantes explicados en la alternativa anterior.

Además, sobre esta parcela existe ya un desarrollo de bulvar arbolado y equipado que habría que eliminar para hacer posible los nuevos objetivos. Actuar en el SGV 1A es mucho más traumático en cuanto a un balance de beneficios e inconvenientes que no existe en las otras alternativas, ya que supondría la eliminación de un espacio de zonas verdes consolidado.

2.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA

Analizados las ventajas e inconvenientes de las 4 alternativas enumeradas en el punto anterior, se llega a la conclusión de que las alternativas indicadas son racionales y ambientalmente viables. Sin embargo, la Alternativa 0 no posibilita el logro de los objetivos propuestos y las Alternativas 2 y 3 no serían técnicamente viables por encontrarse afectas por reserva de sistema general viario para constituir el arco de conexión con Mairena fijado en el propio PGOU.

Todas ellas se ajustan a la legalidad urbanística, por cuanto la Ley de Impulso a la sostenibilidad del Territorio de Andalucía permite las innovaciones de la ordenación vigente, siempre que se sujeten a determinadas reglas y sobre todo al mejor servicio del interés público.

La alternativa seleccionada ha sido la alternativa 1, ya que mejora y será beneficiosa para la localidad de Gelves, por los siguientes motivos:

- 1.- Cumple con los objetivos que motivan este documento de innovación.
- 2.- Libera espacios de infraestructuras que incrementan la dotación de Sistema General Dotacional del municipio, flexibilizando su utilización dentro de uso global.
- 3.- Técnicamente es la alternativa más económica y optimizada, además de ser la única viable.
- 4.- Es la alternativa que menor impacto ambiental y paisajístico acarrea.

2.3. INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Con fecha posterior a la redacción del Documento Ambiental Estratégico y del documento de Innovación se ha emitido Informe Ambiental Estratégico favorable por el órgano ambiental competente en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

De conformidad con el contenido del citado informe, se incorpora expresamente al presente instrumento de planeamiento el conjunto de determinaciones ambientales establecidas por el órgano ambiental, entendiéndose que la presente innovación no producirá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se desarrollen y ejecuten las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento previstas en el Documento Ambiental Estratégico y aquellas establecidas en el propio Informe Ambiental Estratégico.

En particular, la ejecución futura de las actuaciones derivadas de la innovación urbanística, incluyendo en su caso las infraestructuras energéticas, instalaciones técnicas, servicios urbanos y edificaciones auxiliares que pudieran implantarse en el ámbito, deberá respetar las condiciones ambientales y sectoriales establecidas por la normativa vigente y obtener, cuando proceda, las autorizaciones, informes o títulos habilitantes exigibles.

Las determinaciones ambientales derivadas del procedimiento ambiental tendrán carácter vinculante para las fases posteriores de desarrollo y ejecución del instrumento urbanístico, debiendo integrarse en los proyectos técnicos que se formulen para la implantación efectiva de las infraestructuras previstas.

2.4. COMPATIBILIDAD CON RIESGO DE INUNDACIÓN Y CONDICIONES HIDROLÓGICAS

La presente innovación urbanística no supone incremento de población o incremento poblacional ni alteración del modelo territorial previsto por el planeamiento general vigente, limitándose a una modificación del destino funcional del Sistema General inicialmente previsto.

Conforme al análisis ambiental realizado y a las determinaciones establecidas durante la evaluación ambiental estratégica, la actuación deberá desarrollarse respetando las limitaciones derivadas de la planificación hidrológica y de la normativa aplicable en materia de gestión del riesgo de inundación.

La implantación futura de infraestructuras, edificaciones o instalaciones dentro del ámbito deberá garantizar el mantenimiento de las condiciones actuales de drenaje superficial, evitar la generación de nuevos riesgos de escorrentía y no producir afecciones sobre terceros ni incremento del riesgo de inundación aguas abajo.

En fases posteriores de desarrollo y ejecución se incorporarán, cuando proceda, las verificaciones hidráulicas y autorizaciones sectoriales exigibles, sin que la presente innovación urbanística habilite por sí misma actuaciones que puedan comprometer la seguridad frente al riesgo de inundación.

En cumplimiento de la determinación contenida en el Informe Ambiental Estratégico emitido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, el presente instrumento incorpora expresamente las condiciones derivadas del análisis de

inundabilidad del ámbito.

La presente innovación urbanística tiene carácter estrictamente funcional y no supone incremento de o i n o ni incremento poblacional respecto del planeamiento vigente, por lo que cualquier actuación posterior de desarrollo o ejecución deberá garantizar la compatibilidad con las condiciones hidráulicas existentes y con la normativa sectorial aplicable en materia de aguas y gestión del riesgo de inundación.

La implantación futura de infraestructuras, edificaciones o instalaciones deberá justificarse específicamente en fase de proyecto respecto al mantenimiento de la capacidad de drenaje del ámbito, la no alteración significativa de escurrimientos y la ausencia de incremento del riesgo de inundación sobre terceros.

Las actuaciones posteriores quedarán condicionadas al cumplimiento de las limitaciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, de los informes o autorizaciones sectoriales hidráulicas que resulten exigibles.

3.- MEMORIA DE PARTICIPACION CIUDADANA

3.1. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El Art.85 del Reglamento (y Art.62 de la Ley) acerca del contenido documental de los instrumentos de ordenación, fija en su punto 1,a), 2º, la necesidad de incluir las medidas y actuaciones a realizar para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento.

La Memoria de Participación e Información Pública define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo instrumento de ordenación.

Así, la población interesada tiene la oportunidad de expresar la apreciación que tienen sobre lo que se va a realizar en el medio urbano, discutiendo las transformaciones que tendrán lugar en él y de esta manera contribuir a la enunciación de los objetivos para mejorarlo o conservarlo. Como consecuencia, se obtendrá información de primera mano en lo referente a la situación actual y a los problemas existentes con información de varias fuentes.

Así pues, la participación tiene por objeto:

- a) Hacer asequible la información relevante sobre la presente Modificación.
- b) Informar del derecho a participar y de la manera en que se puede practicar este derecho.
- c) Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en las etapas iniciales del procedimiento en que están abiertas todas las opciones.
- d) Adquirir información útil del público interesado.
- e) Valorar dicha información.
- f) Acreditar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

El propósito final de Participación Pública es obtener una valoración global resultado de la valoración de los técnicos, de los agentes implicados y los ciudadanos.

Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

El objeto de la actuación (reordenación de dotaciones e infraestructuras), el carácter de la misma (parcelas públicas) así como el ámbito de la misma hace que el proceso de participación e información pública sea sencillo y carente de complejidad.

Con la finalidad de conseguir los objetivos marcados, se llevará a cabo el siguiente programa de actividades y trabajos:

- La Modificación dentro de su documental contiene un **Resumen Ejecutivo** como anexo, que explica de forma concisa y clara a cualquier tipo de entidad o persona que lo consulte, el objeto del mismo, sus determinaciones y ordenación detallada.
- Tras la Aprobación Inicial el documento estará sometido a información pública durante un plazo no inferior a un mes (Art.25). Pudiéndose consultar el mismo en soporte papel en el área de urbanismo del Ayto. durante ese tiempo.
- La difusión de la Modificación se hará mediante la publicación de anuncio del mismo en el tablón del Ayto. (tanto físico como digital si lo hubiere), publicación en el BOP y demás publicaciones que marque la legislación vigente.
- Los inmuebles colindantes, así como cualquier otro inmueble afectado por la Modificación serán fehaciente notificados por la administración del periodo de información pública. Dichas notificaciones se efectuarán a la vez que se inicie el periodo de información.
- Las alegaciones, consideraciones o peticiones que formule la ciudadanía al respecto podrán presentarse bien mediante soporte papel o bien telemáticamente mediante instancia general dirigido al área de urbanismo del consistorio.
- Durante el período de información pública se solicitarán los informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable.

Así pues, se facilitará la realización de consultas y sugerencias, debiendo las mismas producirse en esta fase. Los datos derivados del proceso anterior serán analizados por el equipo técnico para detectar tendencias y realizar un diagnóstico de los problemas de interés, si los hubiere, que preocupan a la ciudadanía con respecto a la actuación.

Tras la finalización del periodo de participación pública, dichas sugerencias, consultas, alegaciones, peticiones o consideraciones al documento deberán ser razonablemente contestadas siendo aceptadas o desechadas.

Del resultado de este procedimiento emanará un nuevo documento que recogerá los ajustes que hubieran de ser necesarios a raíz de la participación.

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos objetos de la Innovación son los definidos en el PGOU de Gelves con la denominación SGV 1C con una superficie total de 10.545 m² y referencia catastral 3349201QB6334N0001AY. Se sitúan en el acceso del Parque Empresarial CITEC (Sector SU-S3) a pie de la vía A-8058, una vez pasado el núcleo urbano de Gelves de camino a Coria del Rio.

El objetivo de la Innovación como ya se ha expuesto anteriormente es el establecimiento de la subestación y también ampliar su destino a otros usos aparte del de infraestructura urbana básica, como es a infraestructura viarias e infraestructuras técnicas, tal que permita la instalación de servicios e infraestructuras urbanas varias, parada de autobuses e intercambiador y naves municipales dedicadas a labores de infraestructuras o similares.

De esta forma, amparados en la normativa autonómica urbanística actual se produce un cambio de SSGG Viario a SSGG Dotacional, con todos los usos pormenorizados que ello implica.

De la misma forma este documento afecta directamente a las Normas Urbanísticas del PGOU de Gelves y en concreto al artículo 7.23 de las NNUU del PGOU, dónde se recogen las diferentes características de los Sistemas Generales Viarios existentes en el municipio. El presente documento modifica el apartado 1, en lo relacionado a la parcela SGV 1C en tanto en cuanto no se verá afectado por lo que allí se fija, sino por lo que se expone en la presente Innovación y por ello, se modificarán todas las alusiones que tanto en el documento del PGOU como en las fichas de desarrollo de los sectores se hagan del SGV 1C.

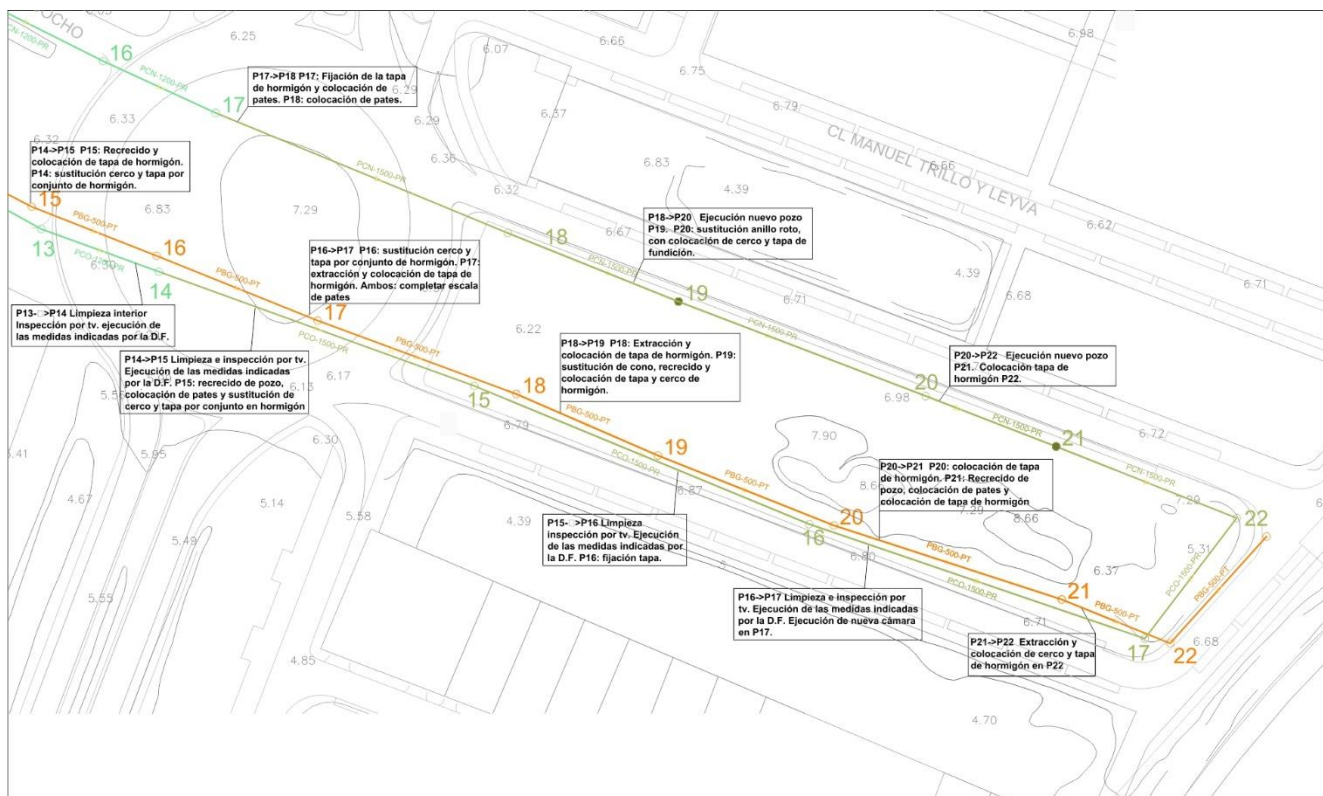
Se establece un uso de Sistema General Dotacional acorde a la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento de Desarrollo (Decreto 550/2022) que clarifica y aúna lo expuesto en los Títulos 4 y 7 del PGOU de Gelves.

4.1.2. MARCO FISICO DEL ÁMBITO, SERVIDUMBRES Y PREEXISTENCIAS.

Como se ha citado anteriormente, el ámbito se encuentra limítrofe con la rotonda de la vía A-5058 de entrada al parque empresarial CITEC, siendo la SGV 1C bulevar de entrada al mismo con la denominación de Calle Felipe Medina Benjumea



El ámbito se encuentra afectado en toda su longitud por la existencia de infraestructuras de saneamiento de carácter general tanto en su margen norte como en su margen sur, siendo la afección de 8 metros en límite sur y de 6 metros en su límite norte.



4.1.3. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación urbanística que se propone supone una intervención en el viario SGV 1C, con una superficie total de 10.545 m2.

La zona de actuación no presenta valores ambientales de relevancia, sin embargo, en cuanto afecta a un SSGG, podemos matizar lo siguiente:

- i. No se haya incluida en ninguna zona de protección ambiental especial a excepción de lo que le es por el equipamiento que representa.
- ii. En ella no se encuentran especies de flora y fauna protegidas.
- iii. No contiene vías pecuarias
- iv. No contiene hábitats de interés prioritario
- v. No se han localizado restos arqueológicos.
- vi. No es una zona sensible desde el punto de vista acústico

4.1.4. PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN GENERAL

La modificación no supone una alteración física de los elementos del medio dado que se trata sólo de una innovación de los usos pormenorizados de SSGG Viario a SSGG Dotacional según la normativa urbanística de carácter autonómico vigente.

La parcela implicada es de titularidad municipal y al tratarse de un reajuste dentro del uso de Sistema General no se generan afecciones ni variaciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico que por otra parte no existen.

Parámetros Actuales:

Nomenclatura: SGV-1C

Superficie del SGV-1C: 10.545 m²

Uso Global: Sistema General Viario

Normativa de aplicación:

Art. 7.1 Sistemas generales: definiciones y tipos.

Artículo 7.1 Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados entre sí, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades que a nivel general tiene el municipio en lo referente a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.
2. Según la función que desempeñan, los diferentes tipos de sistemas generales se agrupan del siguiente modo:
 - a) Sistema general de comunicaciones:
 - Autovías y carreteras.
 - Caminos rurales.
 - Vías urbanas básicas.
 - Puerto.

...

Art. 7.23 del Título 7, del PGPU de Gelves:

1. Sistema general viario 1 (SGV 1):

- a) Superficie aproximada: 34.911 m²
- b) Objetivo: Suelos de reserva para la futura construcción del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660, y su prolongación hacia La Vega, en los Sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.
- c) Determinaciones: Se prevé una reserva de 49 metros de sección para la futura construcción de la autovía. Este espacio discurrirá desde la conexión prevista en los planos de ordenación con el límite de Palomares y la prolongación hacia La Vega. Queda dividido en razón del sector donde queda incluido, en los tramos SGV-3a, SGV-3b y SGV-3c, incluidos respectivamente en los sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.
- Hasta su ejecución se urbanizará como bulvar ajardinado, previendo la plantación de especies vegetales (teniendo en cuenta la futura sección de la vía) y sistema de riego, la creación de itinerarios peatonales, colocación de mobiliario urbano, etc.
- Estará flanqueado por sendas calles locales que funcionarán en un futuro como vías de servicio de este sistema.
- En los extremos Este y Oeste se conectará con el viario de borde de los Sectores SU-S1 y SU-T3.
- d) Condiciones de desarrollo: A incorporar en los proyectos de urbanización de los sectores donde queda incluido cada tramo.

El Título 4 del PGOU sobre los usos globales y pormenorizados el Art. 4.5 fija las siguientes categorías de usos:

Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados:

GLOBALES	PORMENORIZADOS
Residenciales	Unifamiliar.
	Bifamiliar.
	Plurifamiliar.
Industrial	Categoría 1
	Categoría 2
	Categoría 3
	Categoría 4
Centros y servicios terciarios.	Comercio.
	Oficinas.
	Recreativo.
	Hostelería.
	Hospedaje.
Dotacional y servicios públicos.	Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.
	Docente.
	Servicios de Interés Público y Social (SIPS):
	– Administrativo público.
	– Servicios urbanos.
	– Social.
	– Sanitario.
Espacios libres públicos.	– Asistencial.
	– Cultural.
	– Religioso.
	Deportivo.
Transporte y comunicaciones.	Parques urbanos.
	Plazas y áreas ajardinadas.
	Áreas de ocio.
	Viario.
	Uso portuario.
	Infraestructuras urbanas básicas.
	Aparcamientos y garajes.

De este apartado observamos que los Servicios Urbanos (regulados en el art.4.30) están dentro de uso global de Dotaciones y Servicios Públicos, y los concernientes a Viarios (regulados en el Art.4.39) e Infraestructuras Urbanas Básicas (Art.4.41) estarían dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones.

Parámetros de la Innovación:

Nomenclatura: SGD-1C

Superficie del SGD-1C: 10.545 m²

Uso Global: Sistema General Dotacional

5.- MEMORIA ECONÓMICA

5.1. ALCANCE DEL DOCUMENTO

De acuerdo con el art. 62 de la LISTA, el planeamiento deberá contener un estudio económico financiero, así como un informe de sostenibilidad y viabilidad económica, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento del que se trate.

La Innovación del SSGG SGV 1C, sigue las previsiones de gestión de suelo contenidas en el PGOU y establece una programación de las obras de urbanización de acuerdo con las perspectivas actuales de desarrollo del municipio

.

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica

Este documento tiene como finalidad analizar la suficiencia de los recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del nuevo equipamiento sin merma de calidad urbana, así como su coste y mantenimiento para la Administración Pública.

El informe de sostenibilidad económica debe ponderar el impacto de la Innovación en las haciendas públicas afectadas en la implantación, así como el mantenimiento de las infraestructuras necesarias a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

5.2. FINALIDAD DEL DOCUMENTO

5.2.1. Finalidad

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones.

En términos generales para realizar un estudio se parte de las determinaciones conocidas del planeamiento que se proponen en esta innovación y se valorarán gastos e ingresos en base a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

El concepto de sostenibilidad económica, es susceptible de ser examinado tanto desde una perspectiva jurídica como económica. Desde esta última, puede ser definido como «el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.»

No obstante, ese concepto económico debe ser completado con las exigencias que desde una perspectiva jurídica le resultan atribuibles. Es decir, no resulta suficiente en estos casos recoger en su definición aquella parte o perspectiva económica, sino que esta deberá ser completada con los ajustes que resulten necesarios para satisfacer los requerimientos que el ordenamiento jurídico en su conjunto impone cuando este concepto es utilizado. Debe ser viable tanto económicamente como jurídicamente. Una implantación puede ser perfectamente viable económicamente, pero si el ordenamiento lo impide no es viable jurídicamente.

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento como este deberá estudiar y analizar todos los aspectos relativos al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del Suelo Ordenado por el Plan General.

Como se ha venido desarrollando, esta innovación tiene por objetivo la posibilidad de una ampliación en cuanto a la implantación de un mayor rango de dotaciones generales en la parcela SGV-1C. Esto no supone una intervención en las infraestructuras existentes por lo que parece que no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras pues su financiación está garantizada según la programación urbanística que implica que las nuevas infraestructuras (la subestación eléctrica) correrán a cargo de la iniciativa privada o a disposición de otros organismos por lo que este es un aspecto resuelto y asumido.

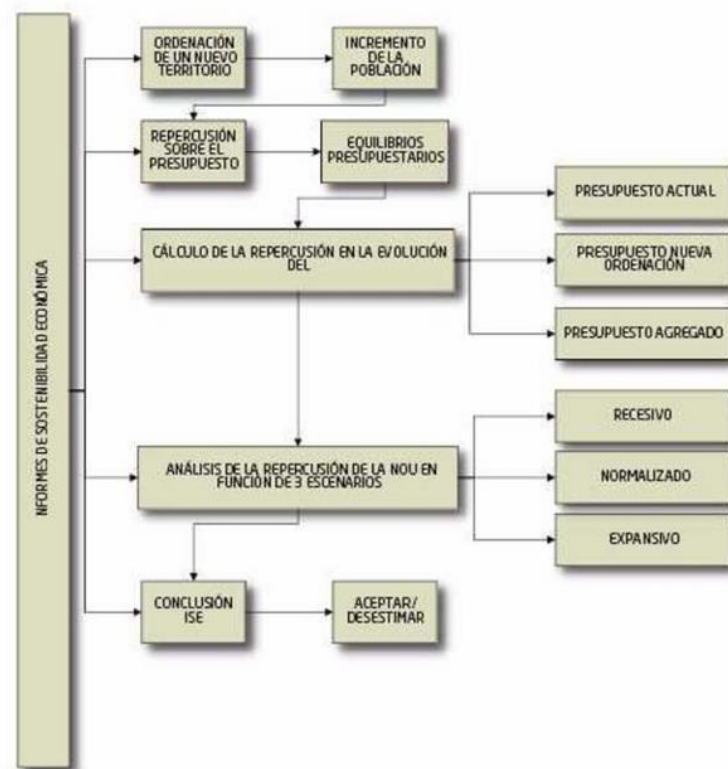
Los gastos e ingresos estimados en este documento son aproximados en función de los datos actuales y previsión de desarrollo y en ningún caso supone una valoración a efectos administrativos, solamente son factores a tener en cuenta de cara a la viabilidad y sostenibilidad de la actuación.

5.2.2. Contenido

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

5.2.3. Metodología

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama de flujos.



Esta metodología se ha adaptado al desarrollo urbanístico.

5.3. ACERCA DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada bien desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o desde una perspectiva dinámica en la que se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicios. El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste en obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformara la base numérica de la estimación.

Fundamentalmente es conveniente conocer la tendencia experimentada por los tres apartados de ingresos-gastos referidos a: corriente, inversión y financiero, así como las posibles desviaciones que se hubieran producido entre ellos.

Para este análisis, se ha tomado la información reflejada en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Gelves en cuanto a presupuesto municipal y su tendencia.

Lo reflejado en cuanto al presupuesto de 2.020 (el último accesible en el portal de transparencia) establece lo siguiente:

PRESUPUESTO DE GASTOS		PRESUPUESTO INICIAL 2.020
GASTOS CORRIENTES		
1	Gastos de Personal	5.018.483,00 €
2	Bienes Corrientes y Servicios	2.669.733,00 €
3	Gastos Financieros	37.871,00 €
4	Transferencias Corrientes	469.611,00 €
TOTAL CORRIENTE		8.195.698,00 €
GASTOS DE CAPITAL		
6	Inversiones reales	- €
7	Transferencias de Capital	36,00 €
TOTAL CAPITAL		36,00 €
GASTOS FINANCIEROS		
8	Activo Financiero	12.000,00 €
9	Pasivo Financiero	526.522,00 €
TOTAL FINANCIERO		538.522,00 €
TOTAL GASTOS		8.734.256,00 €
PRESUPUESTO DE INGRESOS		PRESUPUESTO INICIAL 2.020
INGRESOS CORRIENTES		
1	Impuestos directos	3.557.775,00 €
2	Impuestos indirectos	470.000,00 €
3	Tasas y otros ingresos	1.263.330,00 €
4	Transferencias corrientes	3.397.501,00 €
5	Ingresos patrimoniales	33.650,00 €
TOTAL CORRIENTE		8.722.256,00 €

La naturaleza de la innovación solo incide en el apartado de gastos. Aunque indirectamente en el apartado de ingresos.

Estas incidencias son de difícil cuantificación en tanto en cuanto no existe una programación determinada que establezca el desarrollo concreto de la intervención. Solamente se dan las pautas de ordenación de la parcela que irá conformándose y materializándose en el tiempo y según las necesidades que el municipio así lo requiera.

No existen actualmente presupuestos específicos al respecto, ni informes acerca de las de las ejecuciones que se pretenden, los cuales se irán generando según las necesidades antes planteadas teniendo ya la reserva de suelo necesaria para tal fin. Es por ello que no existe partida presupuestaria que pueda reflejarse en el presupuesto municipal.

5.4. ACERCA DE LA INVERSIÓN A EJECUTAR, FINANCIACIÓN Y REPARTO DE CARGAS

El cambio de calificación de SSGG a dotacional se realiza para la consecución de las siguientes dotaciones.

1.- Subestación Eléctrica de tipo compacto, con una estimación de superficie en torno a los 3.000 m² de parcela y con cargo de ejecución y mantenimiento a la compañía suministradora a la cual la corporación le da un derecho de suelo gratuito para la ejecución de la subestación.

2.- Una zona para servicios urbanos varios con una estimación de superficie en torno a los 2.000-3.000 m² a disposición de las necesidades del Ayto.

3.- Un intercambiador de transportes, con una superficie estimada de 300-500 m² cuya explotación y mantenimiento correrá a cargo del Consorcio de Transportes Metropolitano, también con un derecho gratuito del uso del suelo.

4.- Ejecución de una nave municipal de unos 1.000 m² de carácter municipal cuya ejecución corre a cargo del Ayto, vía financiación autonómica o con fondos europeos (FEDER), aún por determinar.

5.- Espacios intersticiales y complementarios que deberán urbanizarse convenientemente y que corren a cargo de la Entidad Urbanizadora privada (Junta de Compensación) de los sectores afectados. (En el reparto de beneficios y cargas del sector dónde se ubica la SGV 1C la cesión de los espacios libres y de reserva de viarios deben ser urbanizados).

De todos los puntos anteriores citados el único que incide sobre el presupuesto municipal en el número 4. El resto de puntos inciden de manera indirecta al posibilitar que se desarrollen nuevas actividades y desarrollos en la zona y ser dotados de energía con la nueva subestación. Estas nuevas actividades y desarrollos incidirán sobre los ingresos municipales en cuanto a la aportación de nuevas tasas e impuestos a las arcas municipales.

La inversión en la nave municipal se estima en torno a los 700.000 euros que se deberán equilibrar con la eliminación del gasto que tiene actualmente el ayuntamiento por el alquiler y mantenimiento de una nave en alquiler para sus menesteres. Se sustituye un gasto permanente en el tiempo por otro de carácter menguante, siendo a la larga beneficioso.

5.5. CONCLUSIONES

La operación es viable técnica y económicamente, no supone cargas para la administración local en cuanto a la subestación eléctrica, servicios urbanos e intercambiador, y garantiza la cobertura de servicios básicos para el crecimiento urbano de Gelves, con beneficios claros para la comunidad y un marco de financiación asumible para la administración pública.

Los mecanismos de colaboración público-privada garantizan la cobertura de costes. Además, es asumible para el Ayuntamiento obtener la financiación pública necesaria.

En términos económicos la actuación:

- ☐ **Garantiza** el crecimiento urbano al garantizar el suministro eléctrico para nuevos desarrollos.
- ☐ **Mejora** la gestión de necesidades de servicios urbanos con espacio para hacerlo.
- ☐ **Favorece** la movilidad sostenible al incorporar una parada de autobuses.
- ☐ **Aumenta** la eficiencia en la gestión municipal al habilitar una nave para enseres.
- ☐ **Contribuye** al cumplimiento de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.

6. DESARROLLO Y REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

6.1. MEMORIA DE GESTIÓN

La presente modificación y su correspondiente desarrollo de ejecución de obras corre a cargo de la Junta de Compensación de todos los Sectores de Gelves y el Exmo. Ayuntamiento de Gelves quienes realizarán la evaluación económica del mismo.

Para ello se constituirá una mesa de organización común que lleve a efecto lo propuesto en la innovación, cuyos fines primordiales serán:

- a) Llevar a cabo de forma directa o indirecta todas las actuaciones necesarias para la realización de las obras de infraestructuras según el planeamiento vigente.
- b) Llevar a cabo de forma directa o indirecta todas las actuaciones necesarias para el equipamiento de los nuevos usos según el planeamiento vigente. El SGD 1C no se encuentra aún consolidado por lo que los términos en cuanto al equipamiento del mismo, quedará a valoración del Exmo. Ayto de Gelves y la Junta de Compensación de todos los Sectores de Gelves.
- c) Gestión de todas las posibles afecciones a propietarios colindantes.
- d) Gestión de la actuación urbanística frente a los diferentes organismos medioambientales, patrimoniales y territoriales de la administración autonómica según se establece en el Plan de Control Ambiental.

6.2. FASES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

Para el desarrollo de la presente innovación se realizarán los proyectos de edificación necesarios sobre las parcelas segregadas que se estimen para la consecución de los objetivos fijados en el punto 1 de la memoria. Con objeto de racionalizar los costes de conservación y mantenimiento de los viarios y las infraestructuras públicos, se podrá programar y planificar de forma faseada la ejecución de las obras.

Dicha actuación contempla las siguientes fases:

Fase 1.- Realización de la subestación eléctrica necesaria que dotará de energía a los sectores del sur del municipio, sujeto a los criterios establecidos en la evaluación

ambiental, junto con toda la ejecución de nuevas canalizaciones necesarias para la conexión y su puesta en marcha.

Fase 2.- A criterio y conveniencia del Ayuntamiento la ejecución de dotaciones urbanas tales como intercambiador de transporte público, servicios urbanos varios y nave para mantenimiento de infraestructuras, igualmente sujetos a los criterios establecidos en la evaluación ambiental.

Fase 3.- Urbanización y equipamiento completo de los nuevos espacios libres y viarios restantes.

6.3. PROGRAMACION

Se propone la siguiente programación que se desarrolla en los apartados siguientes:

1.- Tramitación Ambiental de la Innovación.

Admisión a trámite:	Junio 2025
Informe de Evaluación:	Octubre 2025

2.- Tramitación de la Innovación.

Presentación del Borrador:	Junio 2025
Presentación en el Ayto:	Octubre 2025
Aprobación Inicial:	Julio 2026
Aprobación Provisional:	Septiembre 2026
Aprobación Definitiva:	Octubre 2026

3.- Ejecución de Infraestructuras.

Presentación de Proyectos:	Octubre 2026
Licencias:	Diciembre 2026
Terminación de Obras:	Abril 2027

Sevilla, Junio de 2026

Fdo. Javier Bruno Bendala Castillo

Arquitecto 4056 COAS

Fdo. Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar

Arquitecto 3965 COAS

NORMATIVA. ORDENANZAS DE DESARROLLO

Art.1.- Ámbito de aplicación:

SGD-1C, anteriormente SGV-1C con una superficie de 10.545 m2.

Art.2.- Uso Global y Pormenorizado. Definiciones y tipos.

1. Uso Global Dotacional de titularidad pública y/o privada.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados que podrán darse de forma unitaria en la totalidad del ámbito o varios simultáneos en diferentes zonas del mismo:
 - a) **Equipamientos comunitarios**, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).
 - b) **Espacios libres y zonas verdes**, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), libres de edificación y dotados de vegetación que presenten una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
 - c) **Movilidad**, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares).
 - d) **Infraestructuras y servicios técnicos**, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas,

telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

Art.3.- Segregaciones.

Podrán hacerse segregaciones respetando una superficie mínima y conservándose el mismo uso global antes y después de segregar. Para ello deberá realizarse el correspondiente proyecto de segregación previo al proyecto de edificación sobre la parcela segregada.

Dicha segregación deberá cumplir los siguientes puntos:

- 1.- La superficie a segregar no deberá ser inferior a 100 m².
- 2.- La parte segregada no podrá dejar remanentes de terreno en la parcela de origen que no cumplan la condición anterior, a no ser que sean zonas de servidumbre en cuyo caso tendrán la condición de viario con la superficie que les corresponda.
- 3.- Sobre las fincas segregadas podrán simultanearse varios usos pormenorizados de los definidos en el artículo 2 en el proyecto de edificación que se redacte.

Art.4.- Agregaciones.

Para que una agregación se produzca en el ámbito de la SGD-1C, primero ha tenido que producirse una segregación según los criterios del artículo 3. Al igual que en el artículo anterior, las agregaciones deberán cumplir las mismas condiciones definidas en dicho artículo.

Art. 5.- Zonas de servidumbre por infraestructuras

- 1.- Se establece un espacio de servidumbre por la existencia de infraestructuras urbanas a lo largo de toda la parcela y en ambos márgenes, de 8 m. de ancho en sus límites con el viario Felipe Medina Benjumea.
- 2.- Esta zona permanecerá libre de edificaciones y su uso pormenorizado estará vinculado a los apartados b), c) y d) del Art.2. Podrá ajardinarse, pavimentarse, establecer carril bici, zonas de rodadura para el acceso al interior del ámbito o ejecución de nuevas infraestructuras enterradas.
- 3.- La zona de servidumbre podrá segregarse independientemente de su superficie o bien estar integrada dentro de una parcela segregada general, siempre que la parte no afecta por la zona de servidumbre cumpla con los criterios del Art. 3.

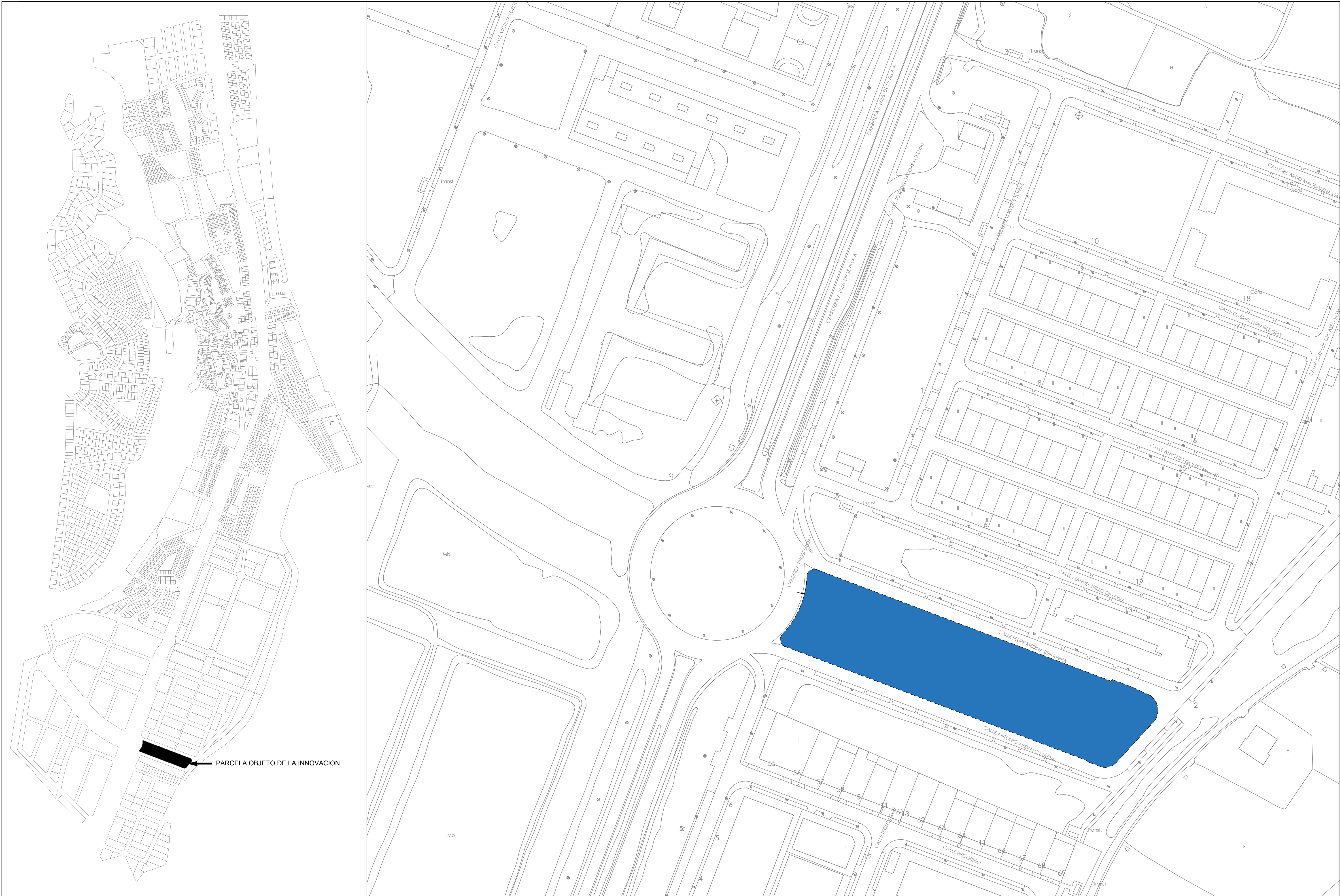
Art.6.- Edificaciones.

- 1.- Se podrá realizar los proyectos de edificación correspondientes y necesarios sobre las parcelas una vez segregadas.
- 2.- Solo se permitirán las edificaciones necesarias, complementarias y propias para el uso pormenorizado dotacional que se implante.
- 3.- A los efectos del cómputo de aprovechamiento, las edificaciones necesarias, complementarias y propias de los usos pormenorizados definidos en el artículo 2 computarán con valor nulo a dichos efectos.
- 4.- La zona de servidumbre no podrá ser ocupada por ningún tipo de edificación, salvo las necesarias para dar acceso a las parcelas interiores.
- 5.- Las alturas de las edificaciones que se realicen dentro de lo estipulado en los apartados 1 y 2 de este artículo estarán en concordancia con las edificaciones de entorno próximo.

Art.7.- Protección del Dominio Público Hidráulico.

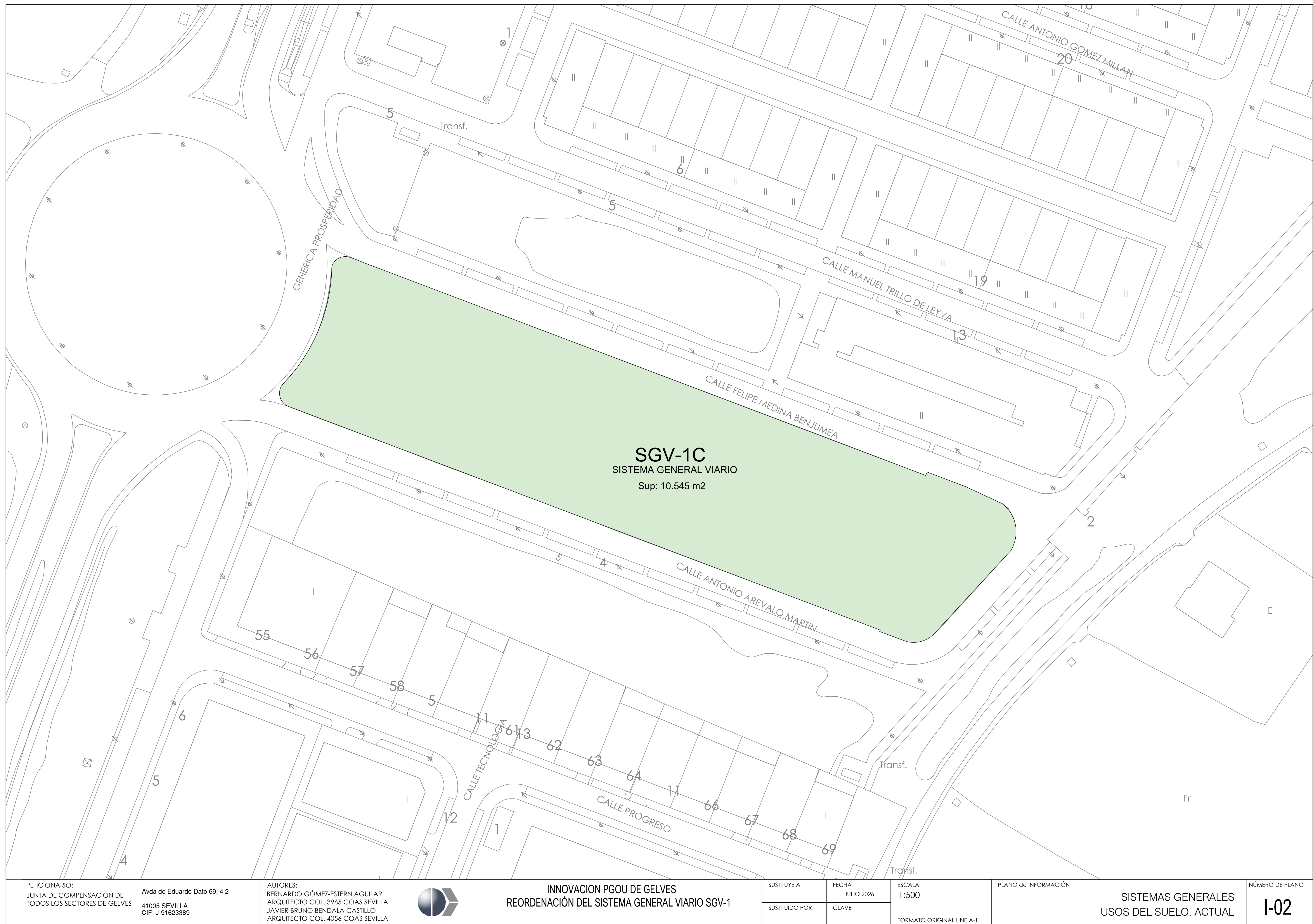
- 1.- Como norma general todas las edificaciones deberán disponerse en su planta baja a una cota superior a 50 cm. con respecto a la cota calle de acceso.
- 2.- Se tendrán en cuenta todas las limitaciones expuestas en el artículo 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

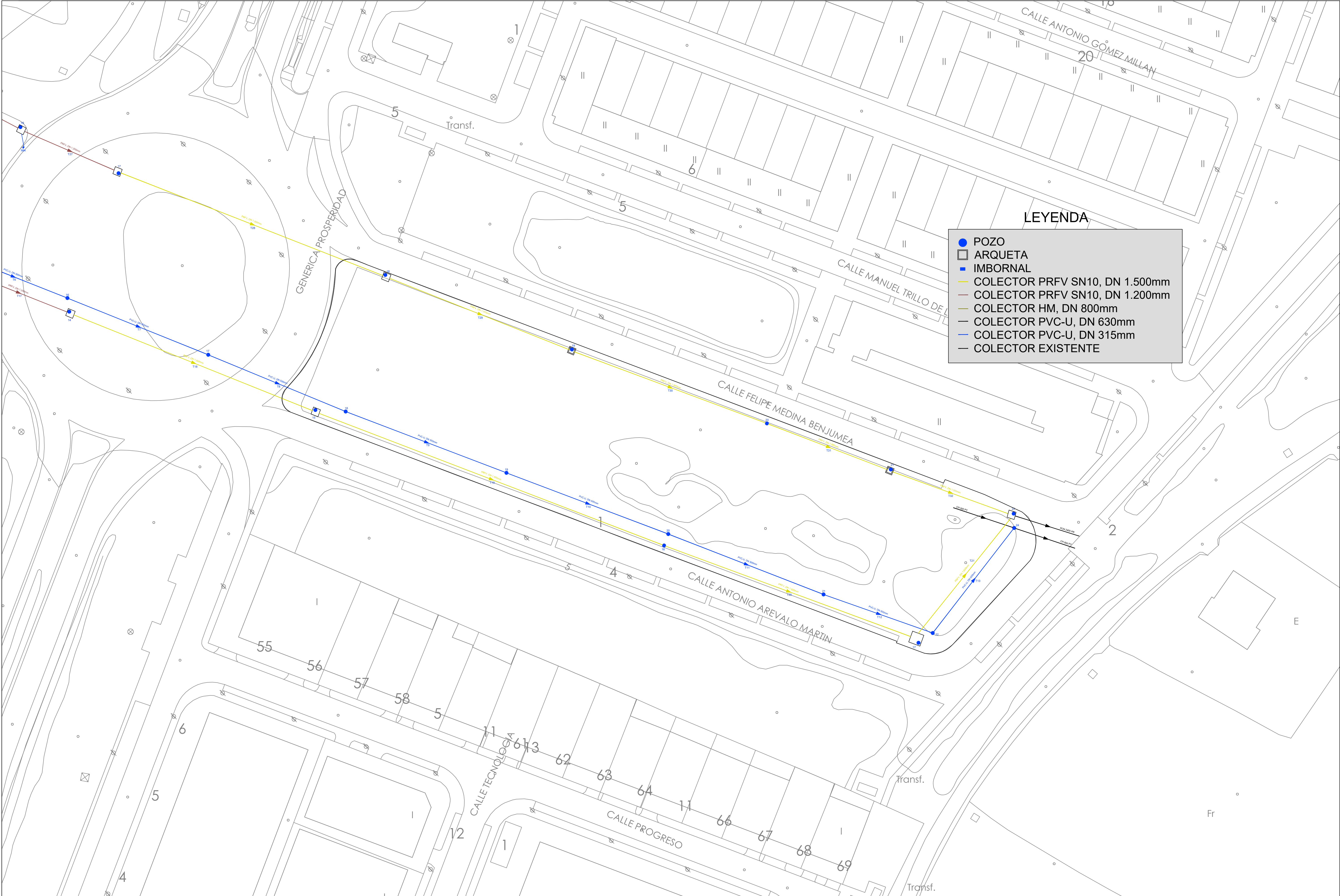
8. PLANOS

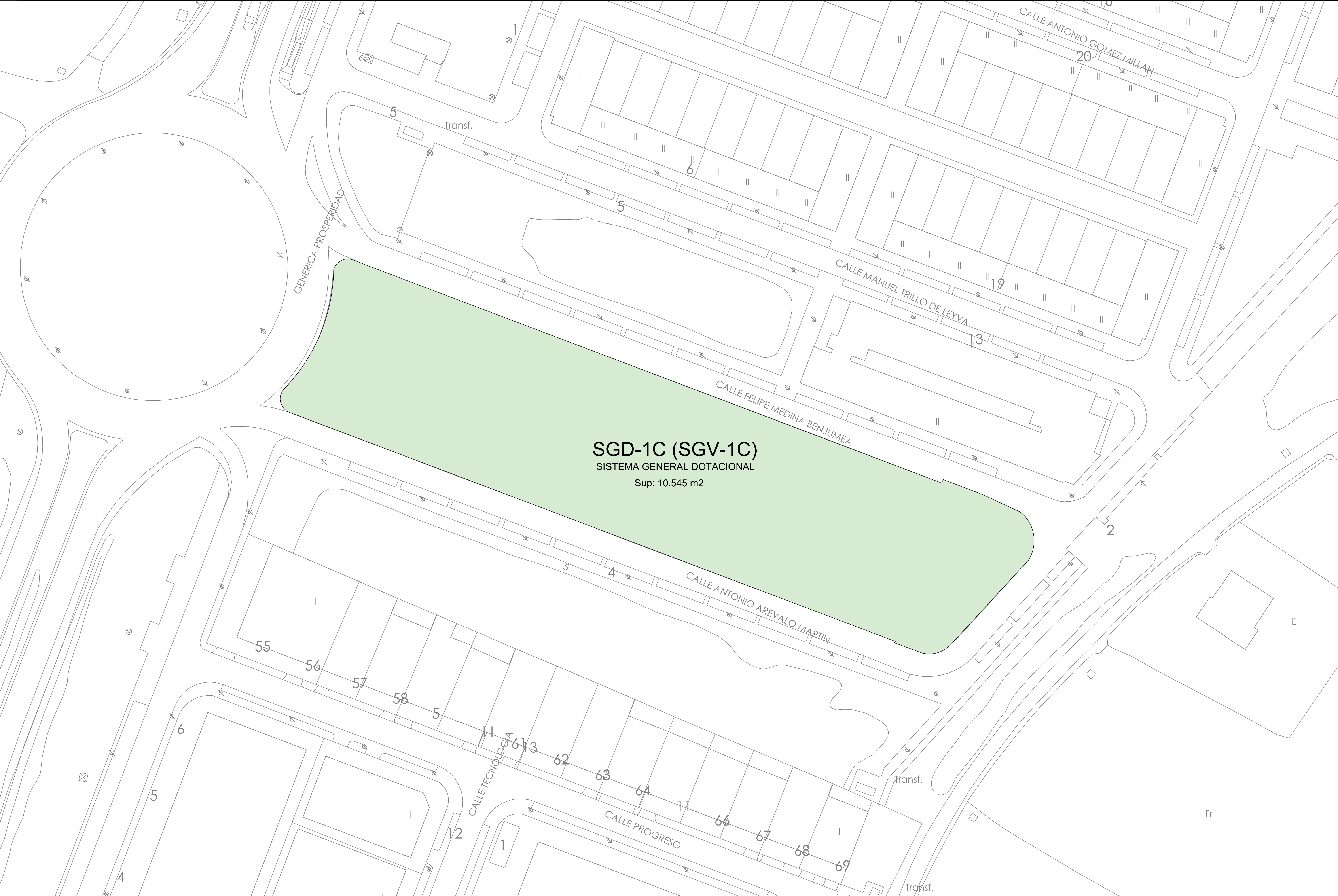


PARCELA OBJETO DE LA INNOVACION

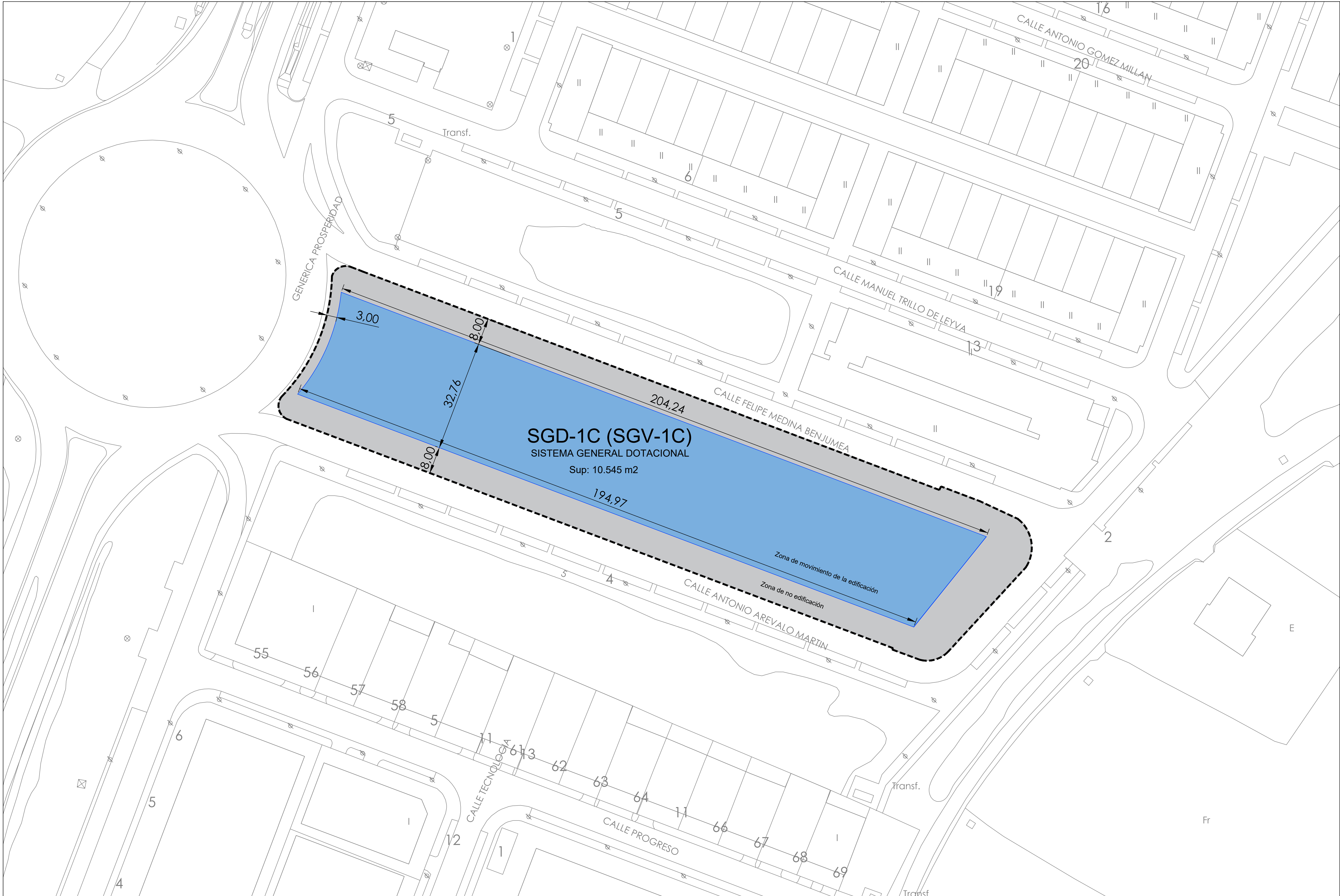
PETICIONARIO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE TODOS LOS SECTORES DE GELVES		Avd. de Eduardo Dato 69, 4 2 41005 SEVILLA CIF: J-91623389	AUTORES: BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR ARQUITECTO COL. 3965 COAS SEVILLA JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO ARQUITECTO COL. 4056 COAS SEVILLA				INNOVACION PGOU DE GELVES REORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-1		SUSTITUYE A	FECHA JULIO 2026	ESCALA 1:1000	PLANO de INFORMACIÓN	SITUACION	NÚMERO DE PLANO I-01
									SUSTITUIDO POR	CLAVE	FORMATO ORIGINAL UNE A-1			

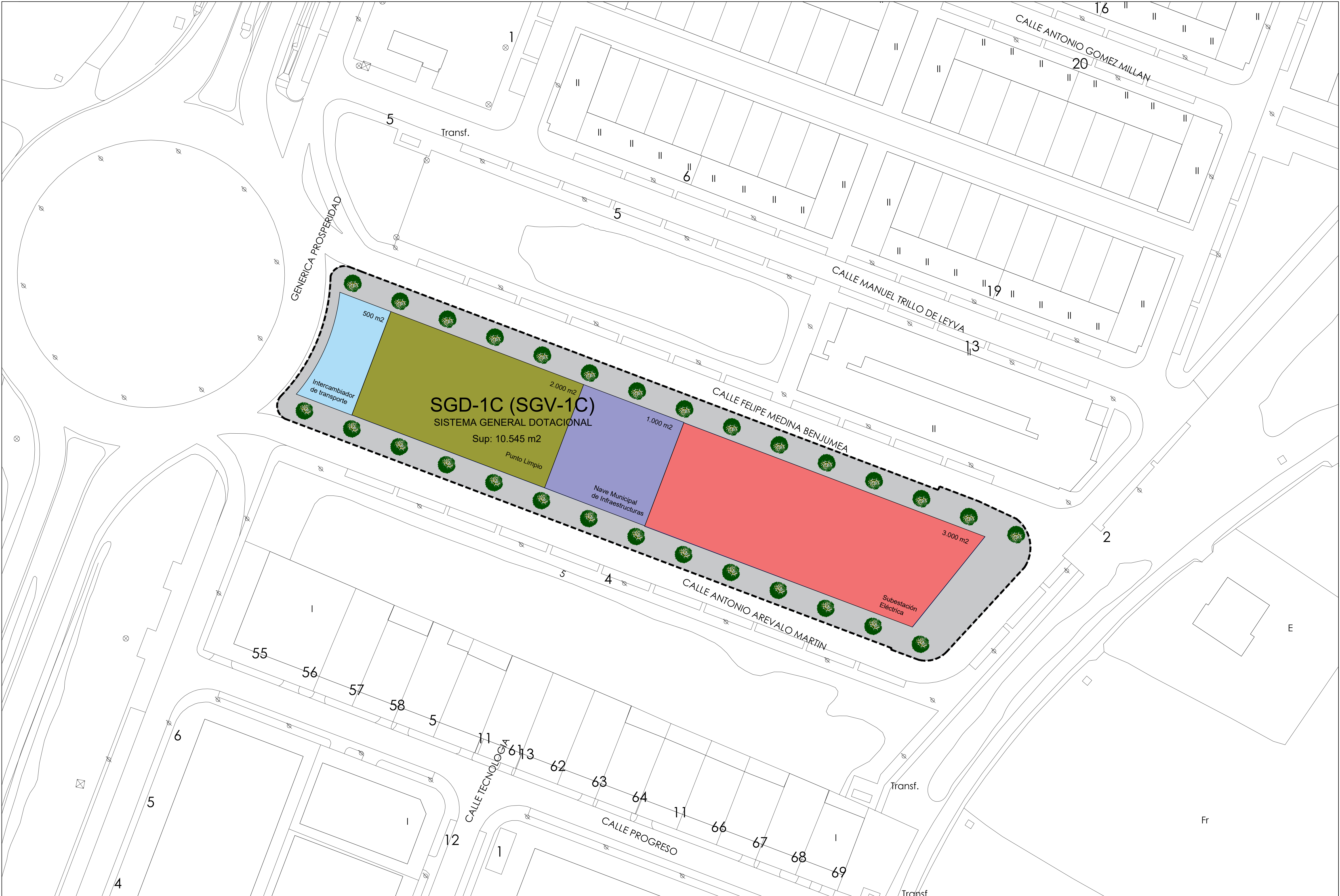






PETICIONARIO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE TODOS LOS SECTORES DE GELVES	Avda de Eduardo Dato 69, 4 2 41005 SEVILLA CIF: J-91623389	AUTORES: BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR ARQUITECTO COL. 3965 COAS SEVILLA JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO ARQUITECTO COL. 4056 COAS SEVILLA		INNOVACION PGOU DE GELVES REORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-1	SUSTITUYE A	FECHA JULIO 2026	ESCALA 1:500 FORMATO ORIGINAL UNE A-1	PLANO de ORDENACIÓN SISTEMAS GENERALES USOS DEL SUELO. MODIFICADO	NÚMERO DE PLANO O-01
					SUSTITUIDO POR	CLAVE			





9. ANEXOS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3349201QB6334N0001AY

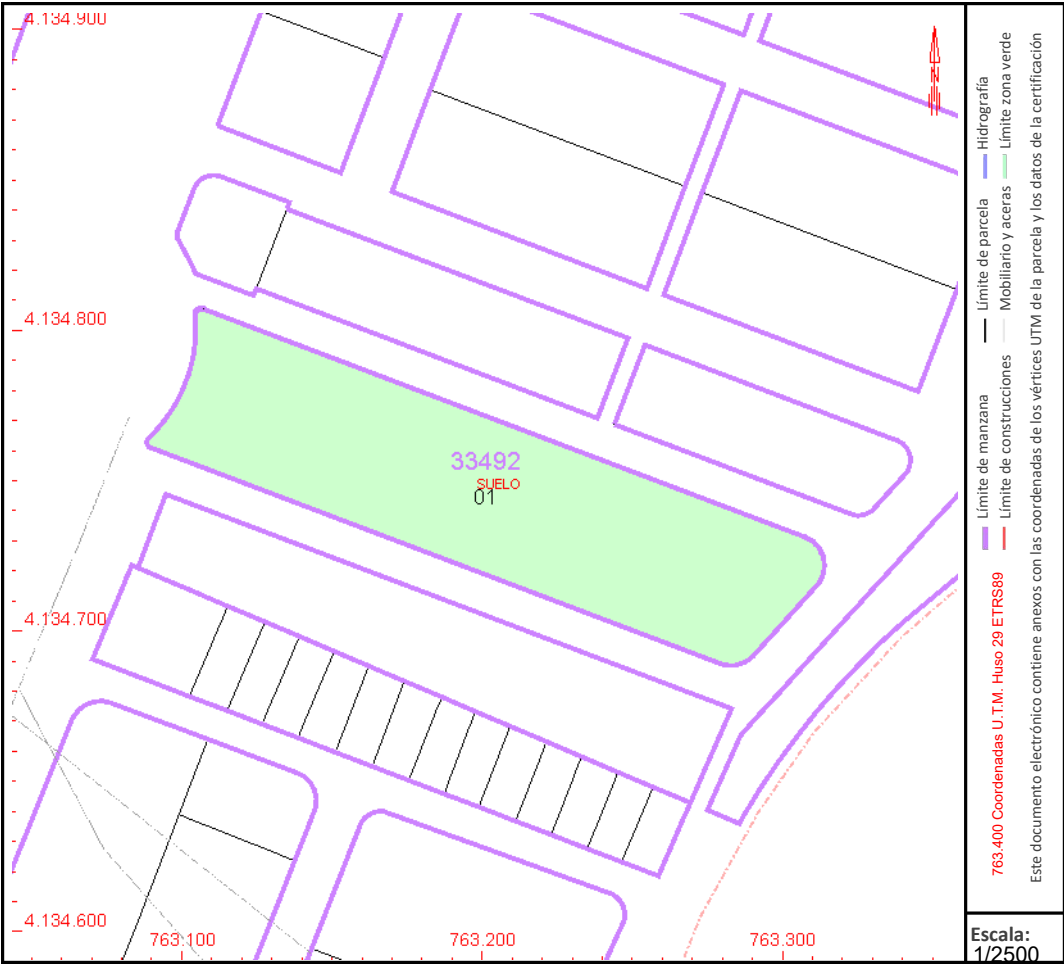
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ANTONIO AREVALO MARTINEZ 1[C] Suelo
41120 GELVES [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.545 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

10. RESUMEN EJECUTIVO

10. RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN Y OBJETIVOS

El terreno al que atañe la presente Innovación de Planeamiento es el definido en el planeamiento municipal como SGV 1C con una superficie total de 10.545 m² y referencia catastral 3349201QB6334N0001AY. Situado en el acceso del Parque Empresarial CITEC (Sector SU-S3) a pie de la vía A-8058, una vez pasado el núcleo urbano de Gelves de camino a Coria del Río. Dicha parcela es 100% de titularidad municipal.

Existen instalaciones de saneamiento en sentido longitudinal resultado de las obras de infraestructuras recogidas en el trazado de redes de infraestructuras del propio Plan General, definiendo 2 franjas de ocupación en los laterales limítrofes con la calle Felipe Medina Benjumea.



El objetivo es desafectar la parcela SGV 1C, cuyo uso es de reserva de Sistema General Viario que actualmente ya no es necesario, cambiando su uso, para destinarla a un Sistema General Dotacional en los términos de la Ley 7/2021. Aunque la principal motivación de la innovación es el establecimiento de una subestación eléctrica, también es importante flexibilizar su destino y se pueda destinar a otros usos aparte del de infraestructura urbana básica, como es a infraestructura viarias e infraestructuras técnicas, tal que permita la instalación de servicios urbanos variados, parada de autobuses e intercambiador y naves municipales dedicadas a labores de infraestructuras o similares.

Así pues, el SGV 1C seguirá siendo un Sistema General pero destinado a Dotaciones Públicas de Comunicaciones, Equipamientos y Servicios Urbanos e Infraestructuras Técnicas con los usos globales

establecidos en el PGOU de "Dotaciones y Servicios Públicos" y "Transporte y Comunicaciones". Teniendo en cuenta la nomenclatura del Anexo del Reglamento de la Ley 7/2021 (LISTA), se trataría de un solo uso global **DOTACIONAL** dónde se permiten los pormenorizados de: **Movilidad** (para la parada de autobuses e intercambiador) e **Infraestructuras y Servicios Técnicos** (para subestación, cualquier otro servicio urbano y nave municipal).

La ordenación seleccionada, mejora lo existente y será beneficiosa para la localidad de Gelves, por los siguientes motivos:

- 1.- Cumple con los objetivos que motivan este documento de innovación.
- 2.- Libera espacios de infraestructuras que incrementan la dotación de Sistema General Dotacional del municipio, flexibilizando su utilización dentro de uso global.
- 3.- Técnicamente es la alternativa más económica y optimizada, además de ser la única viable.
- 4.- Acarrea un impacto ambiental y paisajístico leve.

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION DE TODOS LOS SECTORES DE GELVES con CIF J-91623389

ORDENACION y DATOS URBANISTICOS

Nomenclatura: SGD-1C (SGV-1C)

Superficie del SGD-1C: 10.545 m²

Uso Global: Sistema General Dotacional

Propuesta de Ordenación

