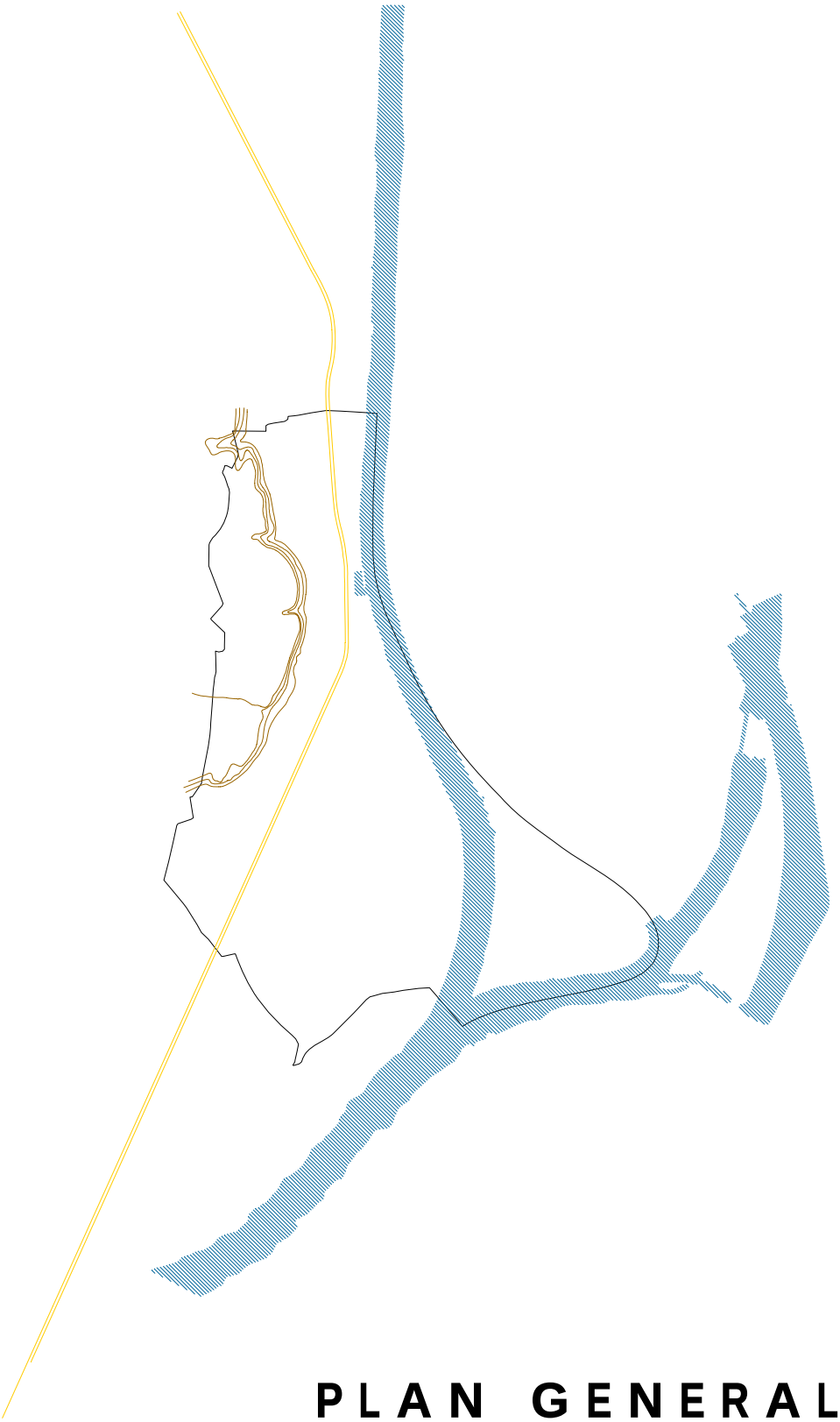


PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANISTICA

Texto Refundido. Junio 2006

Eduardo Martínez Zúñiga - **arquitecto**

Ayuntamiento de Gelves. Sevilla

El Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves se redacta y formula por iniciativa pública del Excelentísimo Ayuntamiento de Gelves.

Los trabajos de redacción y la tramitación de la documentación se han realizado durante el mandato de D. Miguel Lora Corinto, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones de este Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La información técnica y la coordinación con el equipo redactor, ha sido facilitada desde el departamento de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Gelves, por Dª María Bermejo Oroz y Dª Esperanza Caso.

Los trabajos han sido dirigidos y coordinados por D. Eduardo Martínez Zúñiga, arquitecto colegiado 864 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y realizados en DeCYA Arquitectos S.L., sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SO-0026.

La información del medio físico, análisis socioeconómico y Estudio de Impacto Ambiental, han sido realizados por el geógrafo D. Fermín Guisado Castejón, colegiado 538 del Colegio de Geógrafos.

El Ayuntamiento de Gelves acordó la revisión del planeamiento urbanístico del municipio, iniciándose entonces los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactándose y exponiéndose públicamente las fases de Avance y de Aprobación Inicial (acordada por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 29 de noviembre de 2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 285 de 11 de diciembre de 2002).

Dicha Revisión de Normas Subsidiarias ha sido completada en su documentación para asimilarla a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía el 20 de enero de 2003, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de esta ley, donde se establece la continuidad de los procedimientos relativos los instrumentos de ordenación urbanística sobre los que hubiese recaído la aprobación inicial a la entrada en vigor de la ley, el deber de ajustarse a esta ley en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución, y la asimilación a Plan General de Ordenación Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Esto supone la aplicación de los Títulos II y IV de la Ley, aunque en virtud de la Disposición Transitoria Primera, son de inmediata aplicación los Títulos III, VI y VII, referidos a los Instrumentos de intervención en el mercado del suelo, disciplina urbanística e infracciones urbanísticas y sanciones.

Al margen de la obligatoriedad en el cumplimiento de las determinaciones especificadas anteriormente, se ha procurado adaptar en los trabajos de asimilación de las NNSS a PGOU, en todo lo posible, el contenido de la documentación a los preceptos de la nueva Ley, si bien al tratarse de un planeamiento que ha superado las fases de Avance y Aprobación Inicial, cuenta con un importante consenso entre todos los agentes implicados en cuanto a su definición básica y sus determinaciones más relevantes. El esfuerzo de adaptación al nuevo marco legal se ha realizado teniendo presente los *principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía*, según establece el artículo 8 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por coherencia tanto con la realidad urbana municipal, como con la capacidad de gestión del propio Ayuntamiento, que hace necesaria la elaboración de un planeamiento realmente operativo, acorde con las posibilidades lógicas de administración en un municipio como Gelves. En este sentido, dicho esfuerzo no es sino la base del reto que la Administración Municipal deberá asumir con el efectivo desarrollo posterior de las determinaciones del plan general para la plasmación real del modelo urbano por que hoy se opta.

La aprobación provisional del documento se produjo el 30 de noviembre de 2.004, y tras el sometimiento del mismo a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de Sevilla en sesión del 18 de marzo de 2.005, se aprueba definitivamente de forma parcial, una vez incorporadas las correcciones de índole urbanística y derivadas de informes sectoriales. La citada aprobación definitiva parcial fue motivada por la necesidad de subsanar una serie de deficiencias urbanísticas relativas al suelo no urbanizable, suspendiéndose la aprobación definitiva de estas determinaciones.

Tras la subsanación de estas deficiencias, en las que además de clarificar las distintas categorías de suelo no urbanizable, se redactaba un nuevo título undécimo de las Normas Urbanísticas, y su aprobación municipal en sesiones plenarias del Ayuntamiento de Gelves los días 28 de septiembre y 15 de diciembre del 2.005, se levanta la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo no urbanizable, quedando aprobadas definitivamente el 5 de enero de 2.006 la totalidad de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves.

En este mismo expediente de aprobación definitiva, la Comisión Provisional de Ordenación del Territorio y Urbanismo insta al Ayuntamiento de Gelves a que, dada la dispersión de la documentación que constituye el Plan General, se redacte su **Texto Refundido**, que recoja de manera ordenada estas determinaciones. Su entrada en vigor se producirá una vez aprobado por el Pleno Municipal.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 EL TERRITORIO. 2

1.1 Encuadre supramunicipal. 2

1.2 El medio físico como soporte de actividades. Potencialidades y riesgos. 4

Clima. 4
Geología y geomorfología. 5
Suelos. 5
Hidrología. 6
Procesos y riesgos. 7

1.3 El medio natural: vegetación y fauna. Espacios protegidos. 10

Vegetación natural. 10
Fauna. 11
Espacios protegidos: Plan especial de protección del medio físico. 13

1.4 Paisajes y elementos naturales de interés. 14

Cornisa del Aljarafe. 15
Vega del Guadalquivir. 15
Zonas singulares. 16

1.5 Usos del suelo e infraestructuras territoriales. 16

Usos del suelo. 16
Sistema de comunicaciones. 17
Tendidos eléctricos y telecomunicaciones. 21
Oleoducto. 23
Otras Infraestructuras 23

2 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO. 24

2.1 Encuadre comarcal. 24

2.2 Población. 24

Introducción 24
La caracterización demográfica 24
Proyecciones de población 30

2.3 Actividades productivas. 31

Sector primario. 32
Sector secundario. 32
Sector terciario. 33

2.4 Actividades económicas significativas. 34

3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN. 35

3.1 El proceso histórico de formación de Gelves. 35

3.2 Evolución urbanística. 36

3.3 Patrimonio edificado. 41

Iglesia de Santa María de Gracia. 41
Hacienda San Ignacio de Torrequemada. 42

3.4 Patrimonio arqueológico. 42

3.5 Usos urbanos del suelo. 42

Suelo residencial. 42

Suelo industrial. 46
Suelo terciario. 48
Equipamientos y espacios libres 50

3.6 Infraestructuras de servicios urbanos. 58

Abastecimiento de agua. 58
Saneamiento. 58
Distribución de energía eléctrica. 58

4 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. 59

4.1 Planeamiento vigente de ámbito municipal. 59

4.2 Planeamiento vigente de ámbito supramunicipal. 63

Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Sevilla. 63
Plan de recuperación ambiental y adecuación para el uso público de la cornisa del aljarafe. 63
Plan especial de protección de la cornisa de Gelves. 64
Plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Sevilla. 64

4.3 Incidencia de legislaciones sectoriales y específicas sobre el territorio objeto de planeamiento. 66

Marco legal. 66
Legislación sectorial. 67

5 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO.....72

5.1 Afecciones al medio físico. 72

Relieve. 72
Hidrología. 72
Procesos y riesgos. 73
Paisaje. Espacios protegidos y de interés paisajístico. 73

5.2 Estructura del territorio. Comunicaciones, infraestructuras y sistemas de espacios libres. 75

Carreteras. Travesía. 75
Vías pecuarias. Caminos. 75
Infraestructuras territoriales. 75
Incidencia de instrumentos de ordenación del territorio sobre el municipio. 76

6 DIAGNOSTICO Y CARACTERIZACION DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA Y AMBIENTAL DEL NUCLEO URBANO.....78

6.1 Población actual. Proyecciones y tendencias. 78

6.2 Capacidad residencial actual y su relación con las previsiones de las Normas Subsidiarias Vigentes. 78

6.3 Diagnostico sobre necesidades de vivienda protegida. 78

6.4 El suelo industrial y terciario. 79

6.5 Sistema de espacios libres y de equipamiento. Estándares para la población y capacidad actual. 79

Criterios generales para el enfoque del diagnostico dotacional. 79
Justificación de los estándares teóricos de referencia que se estiman más adecuados para el diagnóstico dotacional del municipio. 80
DiagnÓstico pormenorizado de cada dotación. 83

6.6 Estructura y funcionalidad de la red viaria. 87

6.7 Entorno próximo del núcleo urbano. Tensiones en suelo no urbanizable. 87

7 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....89

7.1 Coherencia con los supuesto legales de revisión previstos en las Normas Subsidiarias vigentes. 89

7.2 Agotamiento a corto plazo de la capacidad operativa de las Normas Subsidiarias vigentes. 89

7.3 Adecuación a nuevos marcos legislativos.....90

8 OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN.....92

8.1 Resultado del trámite de exposición y participación pública.....92

8.2 Bases generales de ordenación del territorio municipal y la clasificación del suelo. 92

8.3 Objetivos y criterios específicos de la ordenación del territorio municipal. 93

Clasificación del territorio municipal. 94

8.4 Objetivos y criterios específicos de la ordenación del núcleo urbano y entorno próximo.....95

Dimensionado de la capacidad residencial de la revisión 95
Dimensionado de la capacidad de suelo Terciario e Industrial. 95
Objetivos en cuanto al modelo y elementos de la ordenación estructural. 95

9 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. 98

9.1 Estructura general del territorio. 98

Ordenación de los usos globales en el territorio municipal. 98
Infraestructuras y sistema general de comunicaciones. 99

9.2 Ordenación del medio urbano. 101

Ordenación del suelo urbano consolidado. 101
Actuaciones sobre suelo urbano no consolidado. 103
Ordenación del suelo urbanizable. 104
Ordenación del suelo urbanizable. 105

10 CRITERIOS Y PROPUESTAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....108

10.1 GESTION DEL SUELO URBANIZABLE 108

10.2 GESTION DEL SUELO URBANO 114

Área de reparto y aprovechamiento medio 114

10.3 ACTUACIONES PREVISTAS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO. 117

documento I.A

DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

1 EL TERRITORIO.

1.1 ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL.

El término municipal de Gelves se encuentra situado en el valle del Guadalquivir sobre la margen derecha de su curso bajo, 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. Tiene una extensión de 802 has., pertenecientes en su totalidad a la provincia de Sevilla, y a escasos 6 Km. del centro urbano de la capital.

A continuación se incluye un cuadro con la situación geográfica de Gelves, dentro del entorno supramunicipal en que se encuentra, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) en proceso de redacción: el **Sector Aljarafe Centro**.

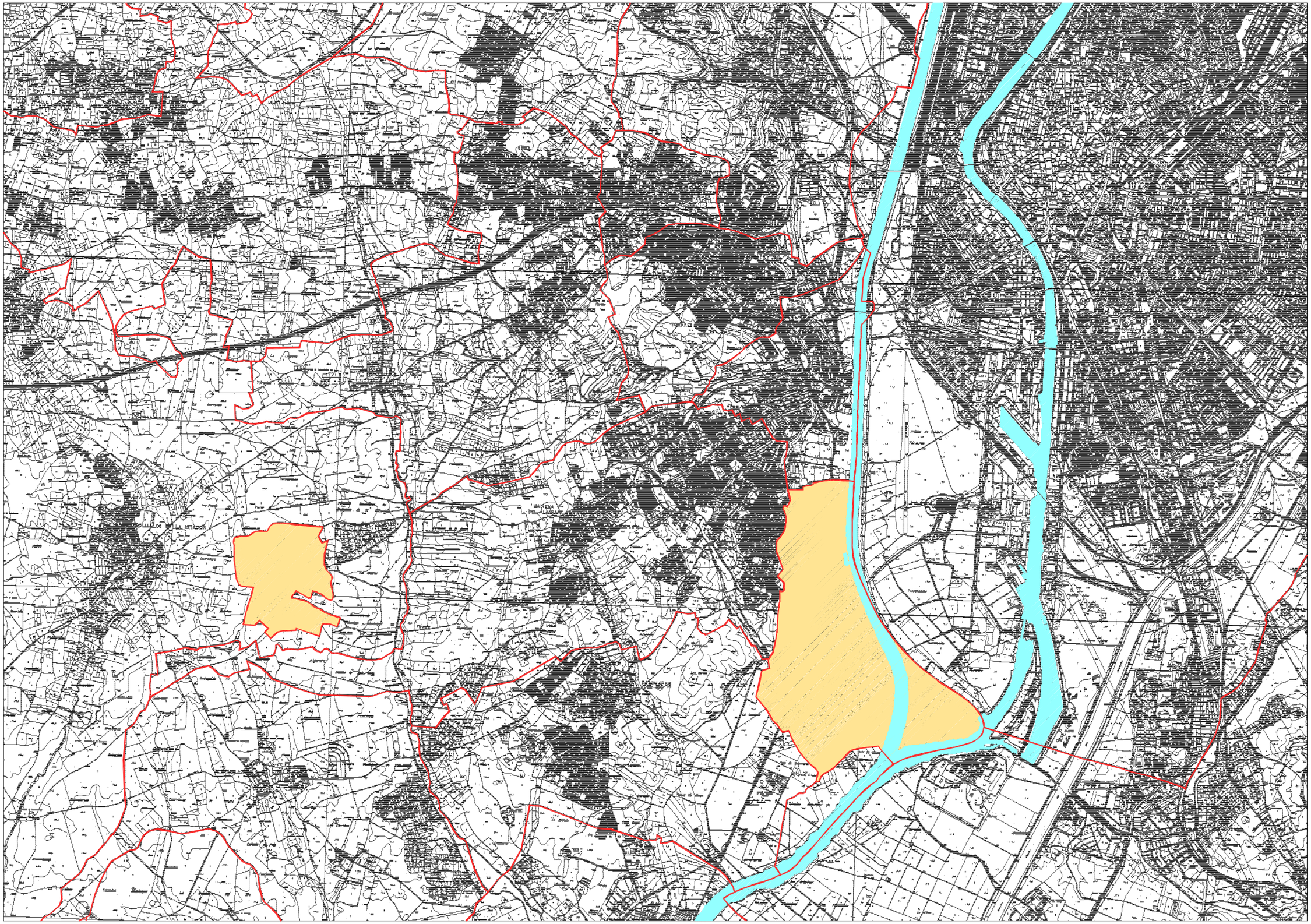
Aljarafe Centro: extensión y coordenadas					
Municipio	**Superficie Km²**	**Dist. Capital Km**	**Altitud m**	**Latitud**	**Longitud**
San Juan de Aznalfarache	4	4	49	37 22'	6 01'
Tomares	5	4	78	37 22'	6 02'
Bormujos	12	8	98	37 22'	6 04'
Mairena del Aljarafe	17	9	85	37 20'	6 04'
Gelves	**8**	**6**	**26**	**37 20'**	**6 01'**
Castilleja de la Cuesta	2	5	96	37 23'	6 03'
Gines	3	8	123	37 23'	6 04'

Fuente: SIMA 2001

El término municipal de Gelves cuenta, además del núcleo urbano, con un enclave a una distancia aproximada de unos 7 Km., la **Hacienda de Torrequemada**, dentro de la jurisdicción de Gelves aunque más cercano al núcleo de Bollullos de la Mitación. Se trata de una hacienda barroca sobre una extensión de terreno de 167 has. dedicadas en exclusiva al olivar de verdeo. En la actualidad la hacienda se utiliza para la organización de eventos y celebraciones.

Por el sector este del término municipal se extiende la cornisa del Aljarafe, zona clasificada como Paisaje Sobresaliente (PS-3), según denominación del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla de 1.987.

Su estratégica situación en la Aglomeración Urbana de Sevilla y su comunicación con la capital por la autovía de Coria del Río han atraído en los últimos años hacia Gelves una parte importante de las expectativas urbanísticas generales en el entorno de Sevilla.



SITUACION

E: 1/50.000

1.2 EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE DE ACTIVIDADES. POTENCIALIDADES Y RIESGOS.

CLIMA.

El ámbito de estudio presenta las características típicas que determinan el clima mediterráneo continental o subárido. Dentro de este contexto climático destaca la existencia de una estación seca muy acusada, coincidente con el período veraniego, y otra estación lluviosa distribuida desde otoño hasta la primavera, teniendo la máxima de precipitación en la estación más fría.

Las características generales del clima en el ámbito se resumen en:

- Escasa incidencia de las heladas.
- Existencia de cinco meses secos: mayo, junio, julio, agosto y septiembre (entendiéndose por mes seco aquél en que su precipitación es menor al doble de su temperatura) y siete meses húmedos (el resto).
- Temperatura media anual (ºC): 18,0
- Precipitación media anual (mm): 46,8

Datos climáticos básicos (Estación de Gelves "Torrequemada")

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Temperatura media (ºC)	11,1	11,9	13,8	15,8	19,1	22,7	25,8	26,2	23,9	19,4	14,9	11,5
Pluviometría media (mm)	107,2	104,2	95,2	68,0	38,1	21,9	0,7	3,6	18,0	74,9	107,3	120,1
ETP (mm)	28,5	31,6	40,9	50,2	70,2	94,1	121,9	130,6	110,9	78,6	48,8	29,9
Precipitación útil (mm)*	78,7	72,6	54,3	17,8	-32,1	-72,2	-121,2	-127,0	-92,9	-3,7	58,5	90,2

Precipitación útil = precipitación media del mes – ETP
Fuente: SINAMBA.

Es preciso destacar las diferencias climáticas dentro del municipio de Gelves por su doble configuración Meseta-Valle. De esta forma se observa en la parte alta respecto al valle una mayor pluviosidad y un régimen térmico más suave, debido sobre todo a su mayor altura y a la mayor exposición a los vientos húmedos del SO.

Balance hídrico (Estación Gelves "Torrequemada")

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Temperatura media (ºC)	11,1	11,9	13,8	15,8	19,1	22,7	25,8	26,2	23,9	19,4	14,9	11,5
Pluviometría media (mm)	107,2	104,2	95,2	68,0	38,1	21,9	0,7	3,6	18,0	74,9	107,3	120,1
ETP (mm)	28,5	31,6	40,9	50,2	70,2	94,1	121,9	130,6	110,9	78,6	48,8	29,9
Precipitación útil (mm)*	78,7	72,6	54,3	17,8	-32,1	-72,2	-121,2	-127,0	-92,9	-3,7	58,5	90,2
Reserva (mm)	100,0	100,0	100,0	100,0	67,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	58,5	100,0
Exceso de agua (mm)	78,7	72,6	54,3	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	90,2
Déficit de agua (mm)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	121,2	127,0	92,9	3,7	0,0	0,0
ETR (mm)	28,5	31,6	40,9	50,2	70,2	89,8	0,7	3,6	18,0	74,9	48,8	29,9

Precipitación útil = precipitación media del mes – ETP
Fuente: SINAMBA.

Los datos aportados no hacen más que reflejar las características climáticas anteriormente mencionadas, la estación seca durante el verano da lugar a un importante déficit de agua en el suelo (349 mm) desde junio hasta octubre, que se va recuperando a medida que se van registrando las precipitaciones otoñales. Tras alcanzar el equilibrio hídrico, las precipitaciones invernales dan lugar a un exceso de

agua en los meses de enero, febrero y marzo, que se va consumiendo conforme las lluvias primaverales decrecen y aumenta la ETP. La evapotranspiración va utilizando las reservas de agua acumuladas en el suelo, durante los meses de abril y mayo, hasta llegar nuevamente al déficit de agua durante los meses de verano.

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

Geológicamente el término de Gelves se sitúa dentro del dominio de la Depresión del Guadalquivir, cuya geología está estrechamente relacionada con la orogenia alpina ocurrida a mediados y final del terciario.

A una profundidad de 20 a 30 m. aparecen las margas azules tortonienses, que son el principal material de relleno del Valle del Guadalquivir. Estas margas suelen ser gris-azuladas, pero al aflorar toman un color amarillento por oxidación de las sales de hierro que contienen. En general, son compactas y con gran capacidad de carga.

Por lo que se refiere a sus características morfológicas, presentan una superficie poco ondulada, a excepción de la Cornisa, que forma abarrancamientos en algunos puntos.

En definitiva, y por lo que se refiere a sus características específicas, son terrenos con capacidad de carga media que puede llegar a ser alta en las zonas más cementadas. En general, no son previsibles asientos fuertes ni corrimientos por lo que pueden catalogarse como terrenos con condiciones constructivas favorables.

Desde el punto de vista del relieve, se distinguen claramente tres zonas dentro del término municipal de Gelves:

- Zonas próximas al río con pendientes inferiores al 5%, de extrema horizontalidad, marcadas por la amplia llanura de inundación del río y los diferentes niveles de terrazas, que modelan terrenos de escasa pendiente.
- Escarpe con pendientes superiores al 20% que son inedificables y constituyen una barrera natural al desarrollo de la edificación. Constituye una zona apta para su protección paisajística y ambiental.
- Zona del Aljarafe con pendientes entre 5 y 15%, que conecta con Mairena del Aljarafe y sus edificaciones.

SUELOS.

Los suelos del término municipal de Gelves varían según se localicen en la terraza aluvial o sobre la meseta. En el talud la capa edáfica es prácticamente inexistente, dado su pendiente y desnudez, con lo que resultan muy susceptibles a la erosión.

En primer lugar, los *suelos de la Vega* que aparecen junto al río son del orden de los Inceptisoles, que agrupa a los suelos poco evolucionados y de perfil muy elemental, en cuyo proceso de formación casi no ha influido el clima (suelos azonales).

Dentro de los Inceptisoles, se agrupan en la clase “Brenes”, que se extienden por la vega del río desde Peñaflor hasta el mismo Gelves. Su posición fisiográfica es de fondo de valle, la topografía plana y las pendientes de escasa consideración. La altitud oscila entre 5 y 10 m.

Son suelos húmedos, aunque de textura franca y bien drenados, que permiten su uso tanto en secano como en regadío, siendo este último su uso óptimo. Su perfil está muy influenciado por la intervención humana y por las inundaciones. Presentan el clásico perfil de vega. Pertenecen a la clase agrológica I, en razón de que no tiene limitación alguna para el cultivo. Son de alta calidad y fácil manejo, dada su equilibrada textura.

En segundo lugar, los *suelos de la Meseta* son de dos clases: el tipo “Salteras”, que ocupa la mayor parte de la meseta dentro del término, y el tipo “Sanlúcar”, en el pico occidental del término, sobre una pequeña superficie.

Ambos tipos son Alfisoles, suelos de un elevado grado de evolución, puesto que han desarrollado un horizonte argílico (arcilloso) y cuentan con un perfil de secuencia ABC. Su drenaje es bueno, dada su posición fisiográfica, profundidad y basta textura. Se cultivan intensamente desde antiguo, por lo que su perfil está visiblemente afectado. Es profundo y muy evolucionado. Disponen de una magnífica estructura, incluso en superficie.

HIDROLOGÍA.

En un primer orden, el río Guadalquivir tiene en esta zona un régimen divagante, formando meandros a su paso. Este régimen ha venido originando grandes inundaciones en las frecuentes crecidas del río, hoy paliadas en parte por la construcción de muros. Su régimen de caudales es muy irregular ocurriendo los máximos por lo general en primavera y final del otoño.

En un segundo orden, existe en la cornisa un cauce temporal paralelo a la red general de la zona definida por el arroyo Río Pudio y cuya orientación está determinada por el buzamiento hacia el sur de la plataforma de erosión que da origen a la superficie del Aljarafe. Este cauce es paralelo a la línea del talud y sigue una orientación aproximadamente norte-sur.

El cauce permanece seco prácticamente todo el año y, en las épocas de lluvias da salida a las aguas del interfluvio comprendido entre el límite de la cornisa y el propio cauce.

En la zona más próxima al talud se localiza una red superficial perpendicular a la anterior y con un desarrollo mínimo que, como en el caso anterior, permanece seco la mayor parte del año. Su origen parece estar relacionado con un proceso de erosión remontante asociado a surgencias puntuales de agua.

Por último, cabe citar las surgencias, manaderos y superficies rezumantes localizadas en el talud y que corresponden, en casi todos los casos, al corte del plano del talud con la superficie margo-arenosa. Al parecer, el agua de lluvia que percala a través del estrato superior de areniscas, es detenida en su desplazamiento por las capas margo-arenosas, resbalando sobre ellas y aflorando en el talud. La mayor parte de los afloramientos, debido a su escaso caudal, no están aprovechados.

En relación con esto último es interesante señalar la existencia de una forma de aprovechamiento que consiste en la excavación en la superficie del talud de un túnel horizontal que se prolonga varias decenas de metros hacia el interior, para terminar en un ensanchamiento circular de techo abovedado y suelo convexo. En estas construcciones (conocidas localmente como “minas”), el agua rezuma desde el techo y se almacena en el suelo, desde donde es extraída.

El término de Gelves se integra en el acuífero denominado **Aluvial Reciente del Guadalquivir (Subsistema 28b**). Con una extensión superior a los 450 Km^2, litológicamente está formado por materiales aluviales recientes: gravas, arenas, limos y arcillas con una potencia variable que se puede estimar entre 15 y 20 m., y situadas sobre las margas azules que siguen siendo sustrato impermeable.

El acuífero se localiza geográficamente en ambas márgenes del Guadalquivir, en una franja de anchura variable: en Tocina tiene 2 Km., en Cantillana 3 Km., en Alcalá del Río 7 Km., en Sevilla 9 Km. y en Gelves 5 Km.

En la margen izquierda funciona como acuífero colector del subsistema 28a (Alcores - Terrazas antigua y media) y está conectado hidráulicamente con el río Guadalquivir. Esto le permite obtener una recarga adicional en las crecidas del río y en los casos en que las extracciones produzcan descensos de niveles determinados.

Este hecho supone que la naturaleza y calidad de las aguas superficiales tiene una gran incidencia en las subterráneas, debido a la estrecha relación río-acuífero.

Además de la recarga que supone su vinculación hidráulica con el río, este sistema recibe un aporte extra del agua de riego ya que el aluvial está poco explotado y se riega en parte con aguas superficiales del canal del Bajo Guadalquivir.

Los caudales medios de explotación rondan los 30 l/s., aunque puntualmente hay explotaciones que superan los 80 l/s. Los niveles piezométricos se sitúan entre los 5 y 10 m. aproximadamente. Los valores de transmisividad son de 1.000 a 3.000 m^2/s. y la permeabilidad de 100 a 200 m/día, es decir, valores muy elevados debidos a la porosidad intergranular de los materiales acuíferos y los contenidos en sales del agua.

Estas características litológicas del aluvial, porosidad y permeabilidad, hacen que la vulnerabilidad a la contaminación sea también elevada, lo que le confiere una alta susceptibilidad a la degradación, por la facilidad que da al paso de elementos desde la superficie.

Las aguas son bicarbonatadas cálcicas, bicarbonatadas cloruradas, cálcicas y sódico-cálcicas, con dureza media y mineralización notable que aumentan en los sectores del acuífero más próximo al río Guadalquivir.

La naturaleza hidrogeológica del terreno, hace que las aguas superficiales, debido a su mala calidad, afecten negativamente a las subterráneas, teniendo que ser consideradas como un foco de contaminación importante.

El agua de este acuífero aluvial del Guadalquivir está contaminada principalmente por:

- El enriquecimiento en nitratos de origen agrario, por abonado excesivo.
- Vertidos de aguas residuales depuradas o no depuradas al río, que posteriormente se infiltran en parte en el acuífero.
- Infiltraciones de aguas de fosas sépticas, etc.

PROCESOS Y RIESGOS.

Geotecnia.

La delimitación de unidades geotécnicas tiene como finalidad establecer áreas o zonas cuyo comportamiento sea homogéneo. Al mismo tiempo se establecen las limitaciones constructivas, es decir, aquellos aspectos que puedan influir desfavorablemente a la hora del aprovechamiento de un terreno como base de sustentación de una obra técnica.

En base a las características mecánicas de los suelos y rocas, y en su comportamiento o respuesta frente a las obras asentadas sobre ellos, se pueden agrupar los terrenos del término municipal de Gelves, en tres grandes grupos:

1. Terrenos con condiciones constructivas desfavorables. Bajo esta denominación se han agrupado las terrazas medias cuaternarias del Guadalquivir:

   - El río Guadalquivir y sus riberas donde las limitaciones constructivas vienen determinadas por la actividad erosiva, el régimen hídrico y por el nivel freático.
   - Terrenos de la Vega del Guadalquivir, con una capacidad de carga muy baja, nivel freático cercano a la superficie lo que provoca inundaciones periódicas y con litologías ligadas a la textura de los materiales originales.

   Su capacidad de carga es baja, y aparecen limitaciones hidrológicas ya que el nivel freático está muy cercano a la superficie y existen posibilidades de inundaciones que dificultan las actividades constructivas.
2. Terrenos con condiciones constructivas favorables. Dentro de este apartado se han agrupado los terrenos de plataforma miopliocena de materiales limosos del Aljarafe (Meseta del Aljarafe). Su capacidad de carga es media a alta y los asientos que pueden aparecer son de magnitud media a baja o prácticamente inexistentes.
3. Terrenos con condiciones constructivas aceptables. Bajo esta denominación se han agrupado los terrenos de la propia Cornisa del Aljarafe. Las limitaciones quedan determinadas por la pendiente y la alternancia de materiales de diferente cohesión y granulometría. Tienen mayores limitaciones geotécnicas que los terrenos de la Meseta, tanto por su capacidad de carga más baja como por los asientos ligeramente mayores.

Erosión.

La erosión es un proceso geológico natural, constituyente del llamado ciclo geológico externo de erosión-transporte-sedimentación, derivado en última instancia de un potencial regular: la gravedad.

Las características litológicas y de relieve del término de Gelves individualizan, a grandes rasgos, zonas donde los procesos erosivos presentan una importancia relevante (escarpe con pendientes elevadas) y zonas donde la incidencia de éstos es escasa (llanura aluvial), destacando asimismo, los procesos ligados a la dinámica fluvial del río Guadalquivir, que incide significativamente en la inestabilidad y deterioro de las márgenes de su lecho.

En este sentido, se observan niveles bajos de susceptibilidad a la erosión en las terrazas medias del Guadalquivir que en el término de Gelves se manifiestan en la zona de la vega, mientras que en la plataforma del Aljarafe, el nivel de susceptibilidad a la erosión es moderado.

Por último, se presenta nivel de susceptibilidad a la erosión alto o muy alto(el riesgo ya se considera preocupante) en los terrenos de la cornisa del Aljarafe, ligados a pendientes cuyos valores superan el 20%, y aún mayores, cuando el uso actual ofrece escaso grado de protección al suelo. Las características edafológicas y los usos y aprovechamientos del terreno, propician el desarrollo de las acciones hídricas que erosionan un suelo que normalmente no es objeto de prácticas de conservación.

En el municipio de Gelves, la erosión hídrica constituye el tipo erosivo más frecuente, y se manifiesta en forma de:

- Erosión laminar. Se traduce en una delgada película de agua que recorre intermitentemente la vertiente a modo de un discontinuo flujo laminar, contribuyendo de forma imperceptible pero muy eficaz, a la movilización de materiales y a la degradación edáfica. Los efectos más importantes de este tipo de erosión se manifiestan en zonas sin vegetación o con poca vegetación, suelos de poca cohesión y pobres en materia orgánica, favoreciendo la presencia de un sustrato impermeable.
- Erosión por arroyada: surcos, regueros y cárcavas. Consiste en una arroyada concentrada caracterizada por su capacidad para excavar la superficie del suelo y modelar pequeños surcos, regueros o cárcavas. El desarrollo y evolución de los mismos está en función de las condiciones climáticas (intensidad de las precipitaciones, etc.), de la pendiente (que acelera la escorrentía), de la resistencia del suelo (granulometría, estructura, etc.) y de la protección que presta la vegetación natural, los cultivos o los diferentes usos que ocupan la zona afectada.
- Por último se señala los efectos de la erosión lateral del río Guadalquivir en sus riberas. Dichas riberas se presentan con una serie de retranqueos en aquellas zonas donde, al no existir protección alguna, el río ha erosionado los materiales aluviales con la consiguiente pérdida de terrenos, muy productivos y valiosos.

Inundabilidad.

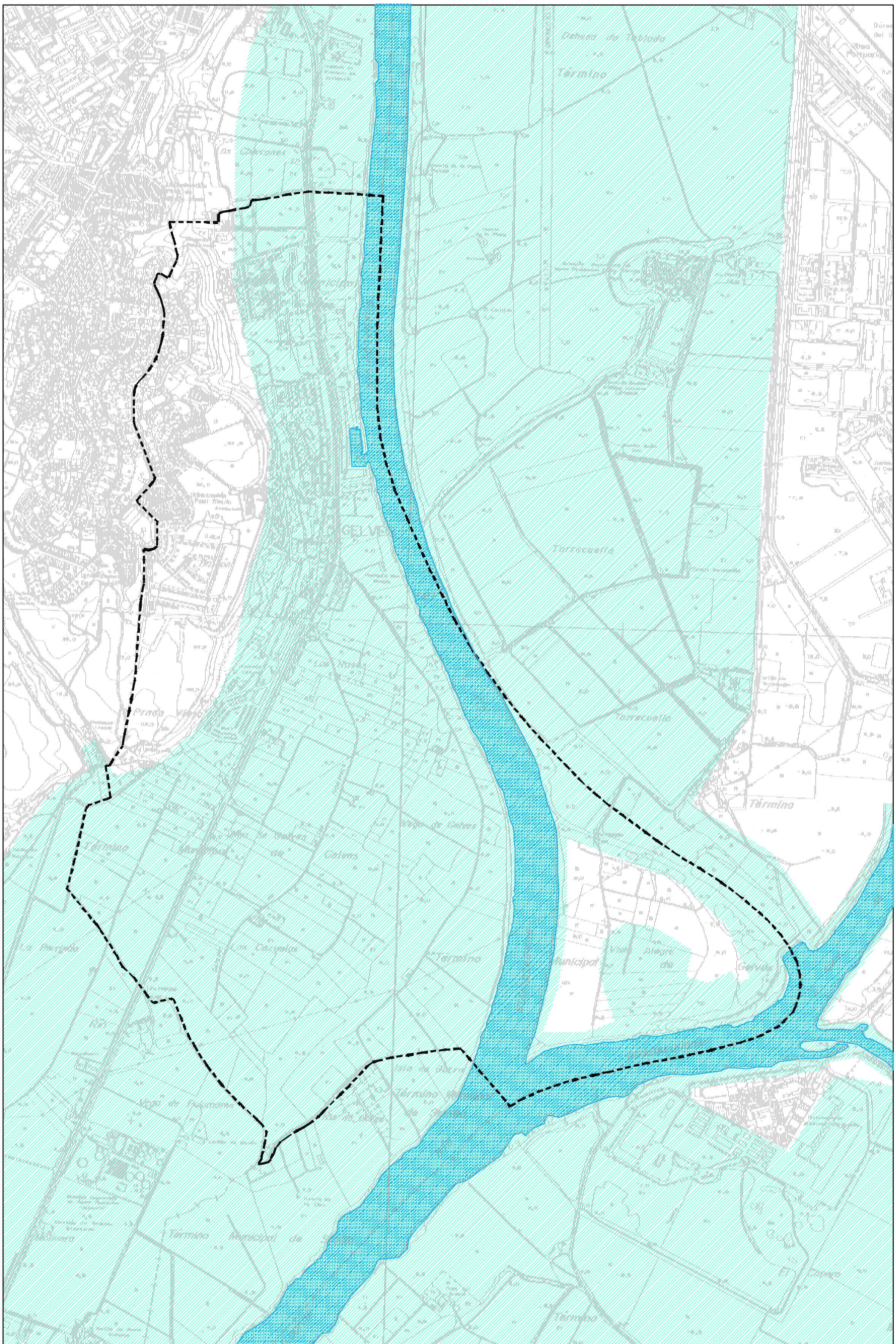
Una gran parte del término municipal de Gelves, conocida como la vega, es una extensa planicie originada por el cauce del río Guadalquivir, conformando un territorio afectado por el continuo ascenso y descenso de las mareas.

Este carácter anfibio y el sometimiento a las continuas inundaciones del sistema fluvial se pone de manifiesto en multitud de referencias históricas a este espacio.

Al ser la vega una zona muy llana y encontrarse a pocos metros por encima del nivel del río Guadalquivir, es especialmente sensible a las inundaciones y encharcamientos. La autovía Sevilla-Puebla del Río ejerce de clara barrera impidiendo el correcto desagüe de las aguas de lluvia hacia el río. Esta característica, junto a las propiedades geotécnicas de los terrenos limita enormemente la capacidad constructiva de la zona. En este sentido, las urbanizaciones y las industrias localizadas o previstas en la zona de la vega presentan serios riesgos de inundarse en época de lluvia.

Del mismo modo, algunos enclaves de la vega al otro lado de la autovía son también susceptibles de anegarse.

En el siguiente plano se muestran las zonas inundables según el Estudio de Inundabilidad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para periodos de retorno de 500 años.



ZONAS DE INUNDACION
E: 1/25.000

1.3 EL MEDIO NATURAL: VEGETACIÓN Y FAUNA. ESPACIOS PROTEGIDOS.

VEGETACIÓN NATURAL.

La vegetación natural es en general poco diversa dentro de este municipio, carece de interés y sus niveles poblacionales están lejos de correr algún peligro, siendo muchas de ellas combatidas con herbicidas por los agricultores.

No obstante, a pesar del alto grado de humanización, se conservan numerosos representantes de la vegetación original en dos enclaves principales: la Cornisa del Aljarafe y las riberas del Guadalquivir.

Cornisa del aljarafe.

El área está dominada por el cultivo del olivar, lo que ha llevado a la eliminación prácticamente absoluta de las restantes especies integrantes del bosque mediterráneo local acompañado por un conjunto de especies herbáceas arvenses de escaso interés florístico.

No obstante, el conjunto de especies herbáceas que acompaña al olivar tiene el interés particular de representar comunidades propias de este tipo de cultivo. Estas comunidades son muy ricas y contrastadas, distinguiéndose una comunidad de otoño (o fría) caracterizada por la presencia de *Oxalis cernua* (vinagrillo), *Diplotaxis virgata* (jaramago) y otra más tardía (o cálida) caracterizada por la presencia de *Diplotaxis nigra* (mostaza).

Hay que destacar también que la falta de laboreo de los olivares del talud es responsable de la rareza, e, incluso de la desaparición local de muchas de estas especies, antaño muy abundantes.

Por último, se debe resaltar el valor de las comunidades vegetales asociadas a los manaderos, taludes rezumantes y, en general, a los puntos donde la capa freática está próxima a la superficie. En estos puntos se desarrollan comunidades de carácter higrofítico entre las que destaca la caña (*Arundo donax*). Al igual que en el caso anterior, estas comunidades carecen de valor en cuanto a la importancia de las especies que las integran, pero poseen un valor muy elevado por su gran capacidad para dar cobijo a muchas especies animales.

En menor medida aparecen en la cornisa otras especies entre las que destacan las siguientes:

- Especies arbóreas: Olea europaea, Eucaliptus spp., Agave sp., Ulmus minor, Ficus carica, Ligustrum, Salix babilonica, Opunctia ficus-indica, Morus alba, Celtis australis, Populus alba, Crataegus monogyna.
- Especies de menor porte: Phoeniculum piperitum, Sylibum marianum, Rhamnus lycioides, Mentha pulegium, Acanthus molli, Retama shaerocarpa, Pistacia lentiscus, Verbascum sinuatum, Asparagus albus, Sinapis nigra, Echium plantagineum, Cynodon dactylon, Vinca minor, Glycyrrhiza glabra, Scirpus holoschoenus, Anagallis monelli, Papaver rhoeas, Avena sterilis, Calendula oficinalis, Anacyclus clavatus, Chrysantemun coronatium, Vitis vinifera, Hedera helix, Rubia peregrina, Smilax aspera.

Conviene destacar las repoblaciones que sobre el talud de la cornisa viene desarrollando la Escuela Taller de Gelves, con especies entre las que destacan fundamentalmente la casuarina y el romero. También hay un gran número de mimosas que se han propagado por el talud de forma natural.

Río Guadalquivir (en el tramo entre Alcalá del Río y La Puebla).

Las comunidades vegetales juegan un papel relevante en el ecosistema estuarino por los siguientes factores:

- Protegen de manera natural las orillas frente a los procesos erosivos.
- Constituyen un pilar básico sobre el cual se asientan numerosos subsistemas faunísticos de especial interés, ofreciendo una alta diversidad de hábitats que originan un gran número de nichos biológicos, con posibilidad de ser ocupados, entre otras, por multitud de especies de aves.

El tramo de río desde Alcalá hasta la Puebla es el mejor conocido, pues se han estudiado aspectos como la composición, distribución, grado de desarrollo, cobertura y estado de conservación de la vegetación de ribera.

A pesar de ser una de las áreas mejor conservadas, su distribución está relegada en el mejor de los casos a unos pocos metros de espesor. La vegetación actual de las márgenes es la consecuencia de diversas actividades antrópicas (tala marina, avance de terrenos agrícolas, modificaciones de las orillas, etc.) y aun siendo una zona muy intervenida, constituye un hábitat apto para el desarrollo de una comunidad de aves muy diversa.

A lo largo de este tramo existen diferentes estados de desarrollo y conservación, desde suelo descubierto y zonas con márgenes artificiales, hasta masa arbolada con distribución lineal, pasando por herbazales y pastizales, vegetación palustre arbustiva y arbolado disperso. Podemos distinguir las siguientes comunidades:

- Áreas arenosas del Valle Bajo. Quedan restos de matorrales, a base de especies herbáceas y arbustivas, entre las que podemos mencionar: majuelo (Crateagus monogyna), lentisco (Pistacia lentiscus), Adenocarpus grandiflorus, jaguarzo (Cistus salvifolius), jara negra (Cistus crispus), Hyparrhenia hirta, Asparagus aphyllus, labiérnago (Phillyrea angustifolia), palmito (Chamaerops humilis), lavanda (Lavandula stoechas), Ajuga iva, Pulicaria odora, Genista hirsuta, Lupinus luteus, Astragalus lusitanicus, Ornithopus compressus.
- Ribazos, matorrales y restos de vegetación silvestre en áreas arcillosas. Junto a la encina (Quercus rotundifolia) y el acebuche (Olea europaea sylvestris) se pueden ver: espinos (Rhamnus lycioides oleoides), Rhamnus alaternus, coscoja (Quercus coccifera), esparraguera (Asparagus acutifolius), majuelo (Crataegus monogyna), lentisco (Pistacia lentiscus), Anagyris foetida, retamas (Retama sphaerocarpa), Lupinus angustifolius, Lupinus hirsutus, Vinca difformis.
- Secanos en blanco en el Valle. En la vegetación rudero-arvense acompañante podemos ver, entre otras: Poa annua, Cardaria draba, Scolymus hispanicus, Xanthium strumarium, Psoralea americana, Vicia sativa, Vicia lutea, Melitotus indica, Melilotus sulcata, Lagurus ovatus, Avena fatua, Medicago orbicularis, Medicago minima, Trifolium glomeratum, Trifolium stellatum, Scorpiurus vermiculatus, Amaranthus albus.
- Cultivos del Valle. Junto a las superficies dedicadas a maíz (Zea mays), girasol (Helianthus annuus), sorgo (Sorghum halepense) y otros cultivos herbáceos, encontramos, en la proximidad del río, naranjos (Citrus sinensis, Citrus aurantium), limoneros (Citrus limon) y diversos frutales rosáceos. Galería del río. La galería es un bosque bajo de ribera con entremezclamiento íntimo de especies. Esta formación vegetal en determinadas zonas se encuentra degradada debido a procesos de erosión, produciéndose grandes desprendimientos de materiales incluso con árboles arrancados de raíz que se desplazan hacia el centro del cauce. Como constituyentes fundamentales, más abundantes y localmente dominantes, se observan: álamos (Populus alba), sauce (Salix alba, Salix babylonica, Salix purpurea), cañas (Arundo donax, Arundo plinii), carrizos (Phragmites communis), juncos (Scirpus holoschoenus). Con papel secundario aparecen: plataneras (Platanus hybrida), zarzas (Rubus ulmifolius), acacias (Robinia pseudocacia), eucaliptos (Eucalyptus camaldulensis), moreras (Morus alba), chopos (Populus nigra), olmos (Ulmus minor, Populus x canadiensis), almez (Celtis australis). Los exóticos son de origen artificial, introducido para ornamentación o defensa, pero a veces aparecen como asilvestrados.
- Tablestacados. En este tramo y aguas abajo se pueden ver defensas consistentes en combinaciones de tablestacados y plantación sobre la margen. Su eficacia es temporal. La especie más utilizada es el eucalipto (E. camaldulensis) y, en segundo lugar, olmos (Ulmus minor).

FAUNA.

La fauna del término municipal de Gelves es la propia de hábitats del piso termomediterráneo, antropizados, bien sea terrestres con cultivos arbóreos o acuáticos asociados al río. Las comunidades más estables se sitúan en las proximidades del río, en los olivares antiguos y en las zonas protegidas del escarpe, en menor medida, en las zonas cultivadas con frutales, donde están expuestas a los ritmos de tratamientos con fitosanitarios. Además existe una comunidad faunística poco diversa pero estable, sobre todo de aves, que acompaña a todos los núcleos urbanos y zonas de asentamientos humanos.

Avifauna del Guadalquivir.

La avifauna del bajo Guadalquivir es el grupo de los vertebrados más conocido, entre otras razones por su fácil observación, y especialmente por el gran número de aficionados y asociaciones ecologistas que se dedican a la observación de aves. Sin embargo, existen pocos estudios científicos y trabajos técnicos sobre la avifauna en el cauce principal del río y sus brazos, pues la mayoría de los trabajos se restringen a las marismas de la margen derecha del Guadalquivir, concretamente al Parque Nacional de Doñana.

El estuario del Guadalquivir se caracteriza por ser una zona de enorme riqueza ornítica, en gran parte por la proximidad que ejerce el área de Doñana, que alberga a más de 150 especies de aves y donde la invernada puede suponer la estancia de aproximadamente 300.000 anátidas.

La avifauna correspondiente a los tramos altos del estuario presenta una elevada diversidad de especies inducida por la diversidad de sus hábitats, tanto naturales como humanizados, que han dado lugar a un elevado número de nichos susceptibles de ser ocupados. Se pueden distinguir en este tramo alto del río varios grupos:

- Especies cuya presencia se relaciona fundamentalmente con las zonas húmedas, y que se distribuyen a lo largo de todo el estuario, entre las que destacan los láridos , por ser el grupo que alcanza mayor representación numérica y específica. Las gaviotas dominan durante el período invernal, encontrándose por orden decreciente gaviotas reidoras (Larus ridibundus), gaviota sombría (Larus fuscus) y gaviota argéntea (Larus argentatus). En verano y épocas de paso se presentan estéridos como el charrán común (Sterna hirundo), charrancito (Sterna albifrons), fumarel común (Chlidonias niger) y fumarel cariblanco (Chlidonias hybrida).

- Entre las especies que predominan en las orillas del río que aún conservan vegetación propia del bosque de galería, destacan las especies de paseriformes tanto residentes como migratorias. En los tramos en donde las márgenes del río aún mantienen intactas sus condiciones boscosas se encuentran además especies como la garza real (Ardea cinerea) y garceta común (Egretta garcetta). Esta zona representa una estrecha franja de vegetación arbórea, en un estado por lo general bastante precario, aunque constituye la zona de mayor estructuración vertical, debido al carácter persistente de la vegetación.

- Las orillas son ocasionalmente visitadas por ardeidos (Egretta garcetta y Ardea cinerea) u otros como las cigüeñuelas (Himantopus himantopus). En las islas del Guadalquivir, la Isleta y los Olivillos, se ha establecido una colonia de cría de estas aves, tanto o más importante que la de la Vera en Doñana (Las Pajareras) en cuanto a parejas reproductoras. Cuando presentan vegetación palustre desarrollada acogen a rállidos, como la polla de agua (Gallinula chloropus). La observación de ánade real (Anas platyrhynchos), pato cuchara (Anas clypeata), focha (Fulica atra) y zampullín chico (Podiceps ruficollis) es menos frecuente. Aún más raro resulta ver al cormorán (Phalacrocorax carbo) en invierno. Durante el período estival milanos negros (Mylvus migrans) remontan el cauce en busca de peces muertos. En las márgenes ataludadas y graveras próximas al cauce nidifican abejarucos (Merops apiaster), aviones zapadores (Ripparia ripparia) y vencejos (Apus apus).

- Resulta especialmente importante señalar la modificación de hábitats y costumbres que están sufriendo muchas especies de aves. Existe una tendencia bastante generalizada entre las aves a alterar sus patrones de conducta en cuanto a que soportan una mayor presión humana de lo que en la literatura científica se les asigna. Esta variación se está produciendo en la actualidad en algunas especies de forma notable. Es el caso de la garcilla bueyera (Bubulcus ibis), con poblaciones muy expansivas, que tienen dormideros de cierta importancia en el tramo alto del río, concretamente a la entrada de la Dársena en el sector de la Punta del Verde. El espectro trófico de la garcilla se está desplazando hacia la utilización de basuras y residuos, además de acompañar a tractores en las faenas agrícolas. El mismo caso se está produciendo con el martín pescador (Alcedo athis), especie tradicionalmente exigente asociada a cursos de agua muy limpios de la sierra y con escasa capacidad para soportar la presencia directa o indirecta del hombre, y cuya presencia en el meandro de San Jerónimo está bien contrastada.

- En las zonas cultivadas del estuario se observa una clara disminución de la diversidad, apareciendo exclusivamente especies oportunistas como gorrión (Passer domesticus) y verdecillo (Serinus serinus), mirlo común (Turdus merula) y buitrón (Cisticola juncidis), estas dos últimas asociadas al estrato arbóreo.

- Las aves asociadas a los núcleos urbanos ribereños hasta la Puebla del Río son exclusivamente humanizadas, destacando el gorrión, el verdecillo, la lavandera blanca (Motacilla alba) y la paloma (Columba sp.).

En el curso bajo del río, en la zona navegable, se han creado unas márgenes con depósitos limosos, que albergan a especies como: garza real (*Ardea cinerea*), garceta común (*Egretta garzetta*), cigüeñuela (*Himantopus himantopus*), avoceta (*Recurvirostra avosetta*), polla de agua (*Gallinula chloropus*) y focha común (*Fulica atra*).

Con respecto a las zonas colindantes existen tramos que, debido a las cortas, se han quedado aislados, formando zonas húmedas de aguas tranquilas y escasa profundidad, sometidas a influencia mareal y que van siendo colonizadas por vegetación hidrofítica.

Fauna terrestre.

Zonas cultivadas de la Vega:

Las zonas dedicadas a los cultivos herbáceos y naranjales presentan, en la época invernal-primaveral, una elevada densidad de aves, teniendo poca diversidad debido a la fuerte dominancia de *Passer domesticus* (gorrión) y *Serinus serinus* (verdecillo).

Aparece en altas densidades *Turdus merula* (mirlo), mayor a la de los arroyos con vegetación hidrófila. Se registra también *Cisticola juncidis* (buitrón) al igual que en las zonas no cultivadas.

El considerable estrato herbáceo bajo los naranjos, junto a la elevada cobertura total que presenta el cultivo condiciona la densidad de aves. El total de especies detectadas en esta unidad, en orden decreciente de importancia numérica, es: *Passer domesticus* (gorrión), *Serinus serinus* (verdecillo), *Carduelis carduelis* (jilguero), *Phylloscopus sp.* (mosquitero), *Turdus merula* (mirlo), *Cisticula juncidis* (buitrón), *Erithacus rubecula* (petirojo), *Turdus philomelos* (zorzal común), *Silvia atricapilla* (curruca capirotada), *Galerida cristata* (cogujada), *Riparia riparia* (zapador), *Motacilla alba* (lavandera), *Apus apus* (vencejo), *Upupa epops* (abubilla), *Cettia cettia* (ruiseñor), *Hirundo rustica* (golondrinas) y *Sylvia melanocephala* (curruca cabecinegra).

Cornisa del Aljarafe:

Dado el elevado grado de humanización del área, la cornisa carece de especies valiosas desde el punto de vista ecológico-ambiental. A pesar del carácter trivial de las especies presentes, hay que resaltar el interés del conjunto de las especies de aves e invertebrados asociados a la zona, que a juzgar por el elevado número de especies de ropalóceros (mariposas), sugiere que la diversidad zoológica pueda calificarse de alta para una zona tan humanizada como el término de Gelves.

Entre las aves más abundantes destacan: *Turdus philomelos* (zorzal común), *Erithacus rubecula* (petirrojo), *Sylvia atricapilla* (curruca capiroteada), *Anthus pratensis* (bisbita), *Phylloscopus collybita* (mosquitero común), *Phoenicurus onchurus* (colirrojo), *Motacilla alba* (lavandera blanca), *Athene noctua* (mochuelo común), *Apus spp* (vencejo), *Carduelis carduelis* (jilguero), *Chelidon urbica* (avión común), *Columba livia domestica* (paloma bravía), *Ficedula hypoleuca* (papamoscas cerrojillo), *Galerida sp* (cogujada), *Hirundo rustica* (golondrina), *Lanius senator, Merops apiaster* (abejaruco común), *Milvus migrans* (milano negro), *Parus major* (carbonero común), *Passer domesticus* (gorrión común), *Serinus serinus* (verdecillo), *Sturnus spp* (estornino), *Upupa epops* (abubilla).

Entre los ropalóceros destacan: *Colias croceus, Euchlöe belemia, Gonepterix cleopatra, Lycaena phaleas, Maniola jurtina, Papilio machaon, Pieris brassicae, Pieris rapae, Vanesa atalanta, Zeryntia rumina.*

ESPACIOS PROTEGIDOS: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

En el término municipal de Gelves existe un espacio catalogado en el *Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla: la Cornisa Este del Aljarafe (PS-3).*

Estos Planes Especiales Provinciales, aprobados por Orden de 7 de Julio de 1.986, permiten una gran flexibilidad, puesto que asume el ámbito provincial como marco de actuación. Supone una aportación de particular trascendencia puesto que contiene una normativa de planeamiento urbanístico de ámbito provincial.

Las determinaciones del PEPMF tienen carácter de subsidiarias y complementarias, según el tipo y contenido de los instrumentos de planeamiento municipal que estén en vigor o se aprueben con posteriori-

dad al Plan Especial, obligando a respetar las limitaciones de usos impuestos por éste y adecuarse, en general, a las determinaciones contenidas en el mismo.

Así, y según se fija en los objetivos del PEPMF, éste pretende: "orientar al planeamiento local futuro en cuanto al tratamiento específico de sus problemas medioambientales y especialmente a la regulación de los suelos clasificados como no urbanizables".

La Normativa de cada Plan se articula principalmente en Normas Generales de Regulación y Usos y Actividades, de aplicación a todo el territorio provincial; y de Normas Particulares y Regulación de Usos y Actividades, de aplicación a ámbitos caracterizados tipológicamente, y cuya concreción geográfica se encuentra en el Catálogo.

La **Cornisa Este del Aljarafe**, catalogado como Paisaje sobresaliente **(PS-3)**, afecta a los municipios de Palomares del Río, Gelves y San Juan de Aznalfarache. La catalogación de este espacio de 375 Ha se basa en el valor paisajístico dado por su posición dominante respecto a la Vega del Guadalquivir. Por ello su protección se justifica en base a la preservación de impactos ambientales de la propia cornisa además de por su conexión con el río Guadalquivir.

No obstante, se halla afectado por un importante proceso urbanizador que pone en peligro el tradicional uso agrícola y acelera la degradación de los valores naturales: pérdida de suelos, fauna, vegetación natural.

Este paisaje constituye el borde de la comarca del Aljarafe. Se trata de una formación de relieve tabular elevado sobre el valle del Guadalquivir, con pendientes inferiores al 70% excepto en el límite oriental. Hidrológicamente el Arroyo Caño Real tributario del Guadalquivir drena el espacio. Los materiales permeables del sustrato posibilitan la formación de un importante acuífero. La llanura del terreno provoca una baja susceptibilidad a la erosión (niveles II y III).

La Cornisa Este está constituida por suelos rojos, con buena aptitud para el cultivo; sin embargo, la elevada pendiente de toda la cornisa dificulta o impide el uso agrícola del suelo, con predominio del olivar, que cumple una importante función ecológica de fijación del suelo, además de productiva.

En la actualidad se está produciendo un retroceso del olivar frente a los usos urbanos, aún siendo limitada la posibilidad de urbanización por la fuerte pendiente. Conviene destacar las repoblaciones forestales que sobre el talud de la cornisa viene desarrollando la Escuela Taller de Gelves, con especies entre las que destacan fundamentalmente la casuarina y el romero. También hay un gran número de mimosas que se han propagado por el talud de forma natural.

La zona presenta una susceptibilidad muy alta a la erosión, existiendo procesos en activo. Se producen riesgos de desprendimientos por inestabilidad mecánica y se aprecian signos de reptación del suelo en algunas laderas.

La normativa de protección aplicable a este *Paisaje Sobresaliente*, incide particularmente en la preservación de este paisaje de singular belleza mediante la exclusión de usos de gran impacto visual (instalaciones publicitarias, símbolos conmemorativos, vertederos, edificios residenciales e industriales, etc.) o bien que puedan afectar a valores botánicos o faunísticos.

Como usos compatibles se consideran únicamente las adecuaciones naturalísticas y recreativas, instalaciones no permanentes de restauración y usos turísticos recreativos en edificios ya existentes, además de las obras de restauración y protección encaminadas a potenciar los valores señalados.

De este modo el mantenimiento de los usos tradicionales y su posterior reconversión como espacio forestal debe estar garantizada desde el punto de vista urbanístico.

En cuanto a las afecciones y situación administrativa, la mayor parte de los terrenos son de propiedad y administración pública; los cauces están clasificados como "vigilados".

1.4 PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS.

Una de las definiciones más acertadas que se barajan sobre el concepto de paisaje es la que lo define como el resultado, sobre una determinada porción del espacio, de la combinación dinámica de elementos físicos, biológicos y antrópicos.

En definitiva, el paisaje es un sistema natural territorial complejo, resultado de la integración de elementos físicos (geomorfología, geología, clima) y bióticos (suelos, vegetación, fauna), a los que se ha adaptado la acción antrópica tradicional, modificándolo en muchos casos, y creando así paisajes de fuerte dominante antrópica, como ocurre en el término de Gelves.

La identificación de “paisajes” o “unidades de paisaje” varía en función de la escala de percepción, de forma que éstos pertenecen a unidades y se fragmentan en otras, es decir, existe una jerarquía escalar de unidades organizadas por diferentes dominantes.

A pequeña escala, la imagen paisajística del entorno metropolitano en el que se enmarca el término de Gelves, se configura a través de su sistema de comunicaciones y transportes (carreteras, cursos fluviales), así como a través de los usos y aprovechamientos del suelo. En este sentido, se puede caracterizar el paisaje como un territorio dividido por un potente sistema de cauces y llanuras de inundación con terrenos sensiblemente llanos donde se acentúa la importancia paisajística que adquieren en este contexto, las escasas elevaciones existentes (cerros y cornisas), a pesar de su reducida altura. Se trata, pues, de un paisaje altamente transformado con una importancia relativa del elemento rural y práctica ausencia del elemento natural, en el que el proceso de ocupación metropolitana, sin respetar generalmente las particularidades físicas del territorio, aún no ha conseguido borrar los rasgos característicos del paisaje tradicional.

A gran escala, y a partir del análisis de sus componentes y características intrínsecas, se han identificado dentro del término municipal de Gelves, las siguientes unidades de paisaje:

CORNISA DEL ALJARAFE.

En un territorio sensiblemente llano, determinado por la gran llanura aluvial del Guadalquivir, las formas más pronunciadas del relieve de la cornisa del Aljarafe, por su posición respecto a la gran conurbación central, constituyen un hito natural y estructurante del paisaje del término municipal de Gelves.

Esta misma ubicación le confiere un carácter de fragilidad ecológica y paisajística muy acentuado, por la alta vulnerabilidad que presenta el espacio frente a los riesgos geomorfológicos.

Junto a sus valores paisajísticos intrínsecos, este escarpe destaca por su potencial de vistas sobre zonas más bajas, y por constituir un amplio escenario que se percibe desde el valle. Desde este punto de vista, la franja de tierra que constituye el talud tiene un elevado valor paisajístico ya que permite a los habitantes sevillanos percibir el campo a tan sólo unos kilómetros de distancia y que, caso de macizarse con estructuras agresivas, o de degradarse por actuaciones destructoras, harían percibir el borde como una continuación del medio urbano, lo que iría en detrimento de su alto valor paisajístico.

El talud es también valioso para el propio término municipal de Gelves, aunque, debido a la posición topográficamente más elevada de la mayor parte de su término municipal, y a la proximidad del curso del río, con su acompañamiento de los restos del bosque en galería y los campos de cultivo adyacentes, su valor paisajístico relativo es menor que para los habitantes de la vega.

Se aprecia en la zona una ausencia casi total de arbolado, y la progresiva sustitución del olivar por cultivos herbáceos. Presenta un alto potencial de uso de tipo recreativo y de ocio.

Como componente humano del paisaje hay que destacar los restos de antiguas cortijadas (Pandero, Simón Verde, Cañuelo), algunas restauradas y otras prácticamente en ruinas, así como pequeñas estructuras de carácter agropecuario.

VEGA DEL GUADALQUIVIR.

Esta unidad se formó en la llanura de inundación del Guadalquivir, constituida por depósitos aluviales de arenas, limos y arcillas.

Se trata de suelos con capacidad óptima para el cultivo. El dominio del uso agrícola es casi total, existiendo una dicotomía entre la vega hacia el norte, próxima al Rivera de Huelva, donde abundan los cultivos leñosos, y la vega hacia el sur, con predominio de los herbáceos.

La vegetación natural existente se limita a las márgenes del Guadalquivir, donde aparecen manchas de vegetación de ribera irregularmente conservada.

Se produce un alto riesgo de inundación, al localizarse en la llanura de inundación del Guadalquivir, con puntos de encharcamiento habitual en los antiguos cauces y concentración de avenidas en los paleocauces.

El nivel freático se encuentra muy cercano a la superficie.

ZONAS SINGULARES.

Río Guadalquivir.

Constituye el eje natural principal del área a estudio, con un recorrido principal N-S, que comunica la Vega Norte con la Marisma.

Presenta problemas de contaminación de agua, degradación, artificialización y falta de acceso a las márgenes. Asimismo, el arbolado de ribera es insuficiente, pero se trata de un espacio con enormes potencialidades de usos relacionados con el agua (baño, deportes náuticos), creación de áreas de ocio, itinerarios por las márgenes y contemplación del río.

Hacienda de Torrequemada

Se trata de una hacienda tipo cortijo, dentro de una finca de unas 167 has. 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.

1.5 Usos del suelo e infraestructuras territoriales.

USOS DEL SUELO.

La dinámica territorial y demográfica de las últimas décadas ha supuesto en el entorno metropolitano de Sevilla, una continua modificación de las formas de ocupación agraria del suelo, y un retroceso de las superficies cultivadas, que en algunos municipios, como es el caso de Gelves, está conllevando la desaparición o marginalización de una parte cada vez más significativa del suelo agrario productivo.

Los usos agrarios han tenido tradicionalmente en este entorno un significativo protagonismo, de tal forma que los propios núcleos urbanos, las industrias o las infraestructuras eran en el paisaje lo realmente excepcional.

Sin embargo, el espacio rural circundante a la ciudad de Sevilla, es objeto gradualmente de importantes interacciones que rompen con su estructura tradicional. Las causas de este fenómeno son principalmente:

- La realización de grandes infraestructuras de riego y las sucesivas cortas sobre el río, superando los meandros de su curso bajo.
- Los terrenos de secano han sido progresivamente desarbolados, implantándose cultivos herbáceos de regadío, caso muy frecuente en todos los municipios de la comarca del Aljarafe.
- Finalmente, la expansión urbana sobre los terrenos agrícolas circundantes, tanto regadíos tradicionales como secanos transformados. Además, destaca el crecimiento industrial y la ubicación de grandes infraestructuras básicas (carreteras, polígonos industriales, etc.).

Así, el territorio objeto de estudio posee una serie de características homogéneas que pueden sintetizarse en:

- Gran intensidad de los cultivos y modernización de las técnicas agrarias (sistemas de riego, de tratamientos químicos, etc.).
- Innovación constante en los propios sistemas de cultivo, especies varietales, etc., configurando una agricultura avanzada.
- Incremento del arrendamiento de las explotaciones, debido al abandono de la tierra de pequeños y medianos agricultores.
- Fuerte retroceso del olivar de secano a favor de cítricos y frutales en regadío, salvo en el enclave de Torrequemada que mantiene un olivar de verdeo en buen estado de conservación.

El municipio de Gelves presenta una marcada influencia del área metropolitana, profundamente terciarizada, aunque mantiene aún un sector primario importante, basado en la existencia de los suelos de la vega, de gran capacidad para el regadío, y una incipiente base industrial con un peso creciente en el área metropolitana, a partir de la implantación del Polígono Industrial Guadalquvir.

El desarrollo urbanístico ha perjudicado al que tradicionalmente era el principal agente económico del municipio: el cultivo de los terrenos de la Vega del Guadalquivir, reduciéndolo a niveles preocupantes. La cercanía a la capital ha marcado el carácter de ciudad-dormitorio del municipio.

Además de esto, el suelo del municipio tiene unos condicionantes de valores naturales y paisajísticos derivados tanto de la presencia del río Guadalquivir, las fértiles tierras de la Vega, como de la cornisa del Aljarafe, que justifican un grado de protección hacia todos ellos.

En resumen, nos encontramos con un municipio con un medio profundamente humanizado, con una extensión territorial de muy pequeñas dimensiones y muy afectado por la influencia del entorno metropolitano que se produce en el Aljarafe.

SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Red viaria.

El eje principal del sistema viario del término municipal de Gelves es la carretera SE-660 de Sevilla a Puebla del Río, gestionada por la Junta de Andalucía.

A su paso por el término de Gelves, dispone de cuatro semáforos y tiene una IMD aproximada de 20.000 vehículos. Dispone de una banda de protección y vía de servicio en donde ha sido posible, teniendo en cuenta la consolidación del casco urbano en el momento de la implantación de la carretera.

El hecho de que la carretera atraviese el término en sentido norte-sur, provoca la división del suelo urbano en dos mitades prácticamente aisladas. En la margen derecha queda el núcleo tradicional y la cornisa del Aljarafe. En la izquierda, queda, por un lado, una zona de expansión del núcleo urbano que se va consolidando en los últimos años a lo largo de la carretera y sobre la que se está produciendo una fuerte presión urbanística, y por otro, los terrenos de vega del Guadalquivir y el río.

En un segundo orden existe otra carretera que discurre entre Gelves y Palomares del Río, adscrita administrativamente a la Diputación Provincial de Sevilla, aunque su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento de Gelves. El resto del sistema viario es de titularidad municipal.

Constituye una red viaria con entidad suficiente el complejo de vías perimetrales que rodean por fuera gran parte del ámbito del Plan Especial de la cornisa de Gelves, todas con dirección dominante Norte-Sur, paralelas al talud, y que han sido construidas coincidiendo con las respectivas urbanizaciones, tanto por su parte alta (urbanizaciones de Mairena) como por abajo del talud (casco de Gelves y urbanizaciones recientes). Por último, existe una travesía de tráfico rodado que pasa junto al cementerio, discurriendo en dirección E-O y que conecta el casco de Gelves con las urbanizaciones superiores y con el municipio de Mairena del Aljarafe.

Vías pecuarias.

La red de vías pecuarias está constituida por una malla de caminos que históricamente canalizaba los movimientos periódicos del ganado. Actualmente, la apetencia de los terrenos de las vías pecuarias, la decadencia de la ganadería y el auge que ha adquirido el transporte del ganado por carretera o el uso de variedades ganaderas industriales con una base alimentaria de importación, entre otros factores, han favorecido su abandono.

La *Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias*, establece que dichas vías son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por su parte, el *Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998 de 21 de julio)*, adscribe las vías pecuarias de la Comunidad a la Consejería de Medio Ambiente. En la actualidad, y por efecto de su definición jurídica, están llamadas a tener un papel protagonista en el incremento de la calidad de vida por su valor en el territorio y para el medio ambiente.

Tienen, por tanto, un enorme interés en cuanto a la propuesta de usos alternativos, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales.

Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles y veredas.

- Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie y límites que determinen el acto administrativo de clasificación y posterior deslinde.

La base para el conocimiento, mejora, conservación y administración de la red de vías pecuarias es el Proyecto de Clasificación de Gelves (1961), en el que se recoge la categoría, longitud, anchura, así como la descripción de su trazado.

DENOMINACIÓN	Anchura Legal (m)	Longitud en T.M. (m)	Dirección
Cordel de Triana a Villamanrique	37,61	1.300	NE-SO
Cordel de San Juan de Aznalfarache	37,61	1.700	N-S
Colada del Camino de San Francisco	7	2.100	N-S

El Cordel de Triana a Villamanrique discurre en dirección NE-SO cruzando la finca Torrequemada con un recorrido aproximado de 1.300 m. La importancia del mantenimiento de esta vías pecuaria en su actual estado se justifica en el POTAUS, que establece un sistema de recorridos viarios que enlazaría todo el sistema de espacios libres entre sí, con los núcleos urbanos y con los espacios naturales exteriores a la aglomeración. Entre estos recorridos principales se encuentra el Cordel de Triana a Villamanrique, como el principal recorrido hacia los pinares de Villamanrique y El Rocío. Para este y para los demás recorridos, el POTAUS recomienda realizar su deslinde y amojonamiento resolviendo los problemas de discontinuidad por ocupaciones ilegales, arbolado de márgenes, acondicionamiento de firmes, etc.

El Cordel de San Juan de Aznalfarache procede del término municipal de San Juan de Aznalfarache con dirección a Coria, discurriendo por el trazado que ha ocupado la carretera 660, en una longitud de 1.700 m.

La Colada del camino de San Francisco arranca del descansadero del Pilar para atravesar la carretera 660 y discurrir en paralelo al río por medio de la vega con una longitud de 2.100 m dentro del término de Gelves. La creciente ocupación de zonas de la vega por usos urbanísticos, recomienda, para la conservación de este espacio, el mantenimiento del trazado actual de la Colada, como barrera física al crecimiento urbano.

Además existe un descansadero denominado del Pilar entre el final del Cordel de San Juan y camino de la Colada de San Francisco. Tiene una superficie de 3.500 m^2.

Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento, tendrán la consideración de *suelo no urbanizable de especial protección.*

Las vías pecuarias afectadas por obras públicas (tal es el caso del Cordel de Coria) ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias quedan exceptuadas del régimen establecido en la sección 2ª del capítulo IV, del Título I del Reglamento (Procedimientos Especiales). En caso de abandono o pérdida de la funcionalidad de la obra pública, los terrenos que con anterioridad hubiesen sido vías pecuarias revertirán a su situación inicial mediante la correspondiente mutación demanial y, en su caso, cambio de titularidad de los mismos.

Los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del citado Reglamento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma, quedando exceptuada del régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, del mismo.

Con independencia de que durante la tramitación del presente documento se solicite informe a la Consejería de Medio Ambiente acerca de las características técnicas de las citadas vías pecuarias y trazado más exacto de deslinde (en caso de que exista) que pueda obrar en poder de la Administración, habrá que tener en cuenta las afecciones sobre la legislación sectorial correspondiente.

Caminos rurales.

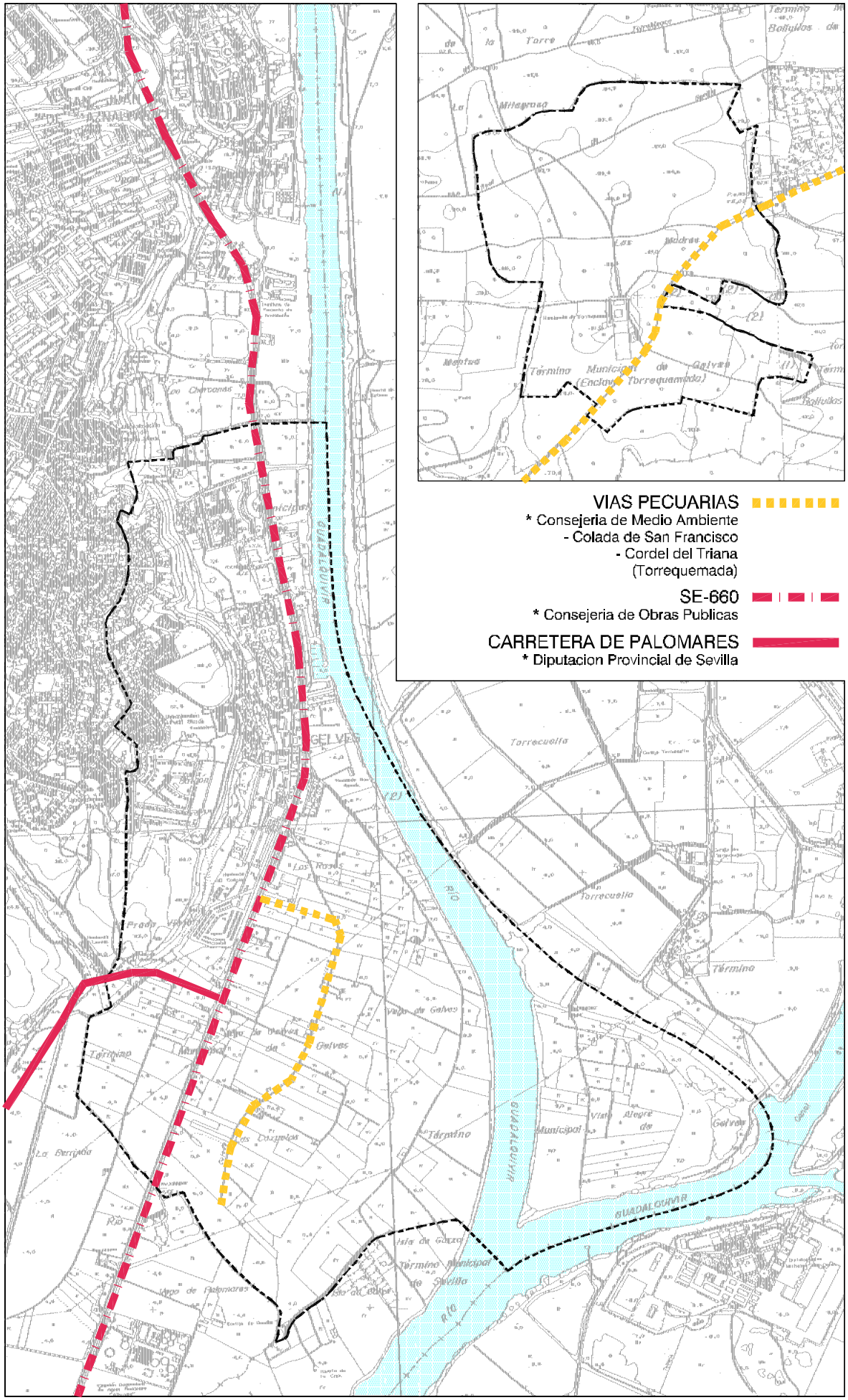
Los camino rurales existentes en el término municipal de Gelves, junto con las vías pecuarias anteriormente descritas, han sido utilizados desde antiguo para conectar las entidades de población y facilitar el transporte de los cultivos agrícolas.

Las fuentes de información para la elaboración de cartografía de caminos rurales han sido el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias (1961) y el Plano Parcelario de Catastro.

Los caminos rurales más importantes son el Camino de las Huertas y el camino de San Francisco (coincidente con el trazado de la vía pecuaria del mismo nombre), ambos discurriendo longitudinalmente por los terrenos de la vega. Existen otros caminos públicos por la zona del Betón y por la Cornisa (camino del Monte Valdemata, que sube a la parte alta de la Cornisa desde la Hacienda del Pandero, o el camino del Tío Tuerto, al norte del término y que se adentra en el término de San Juan), los cuales configuran un territorio bien organizado y con una accesibilidad aceptable.

El resto son caminos particulares de acceso a las parcelas.

En la zona de la cornisa existen senderos trazados por el paso cotidiano o esporádico a través del baldío. Algunos están marcados y en su día fueron objeto de ciertas obras de acondicionamiento, como es el caso del camino que discurre en dirección S-N, a media altura de la falda del talud, por encima de la zona de eucaliptos, lugar donde se hallaban los hoy desaparecidos “corrales”, y que termina penetrando en el casco urbano, por su parte alta.



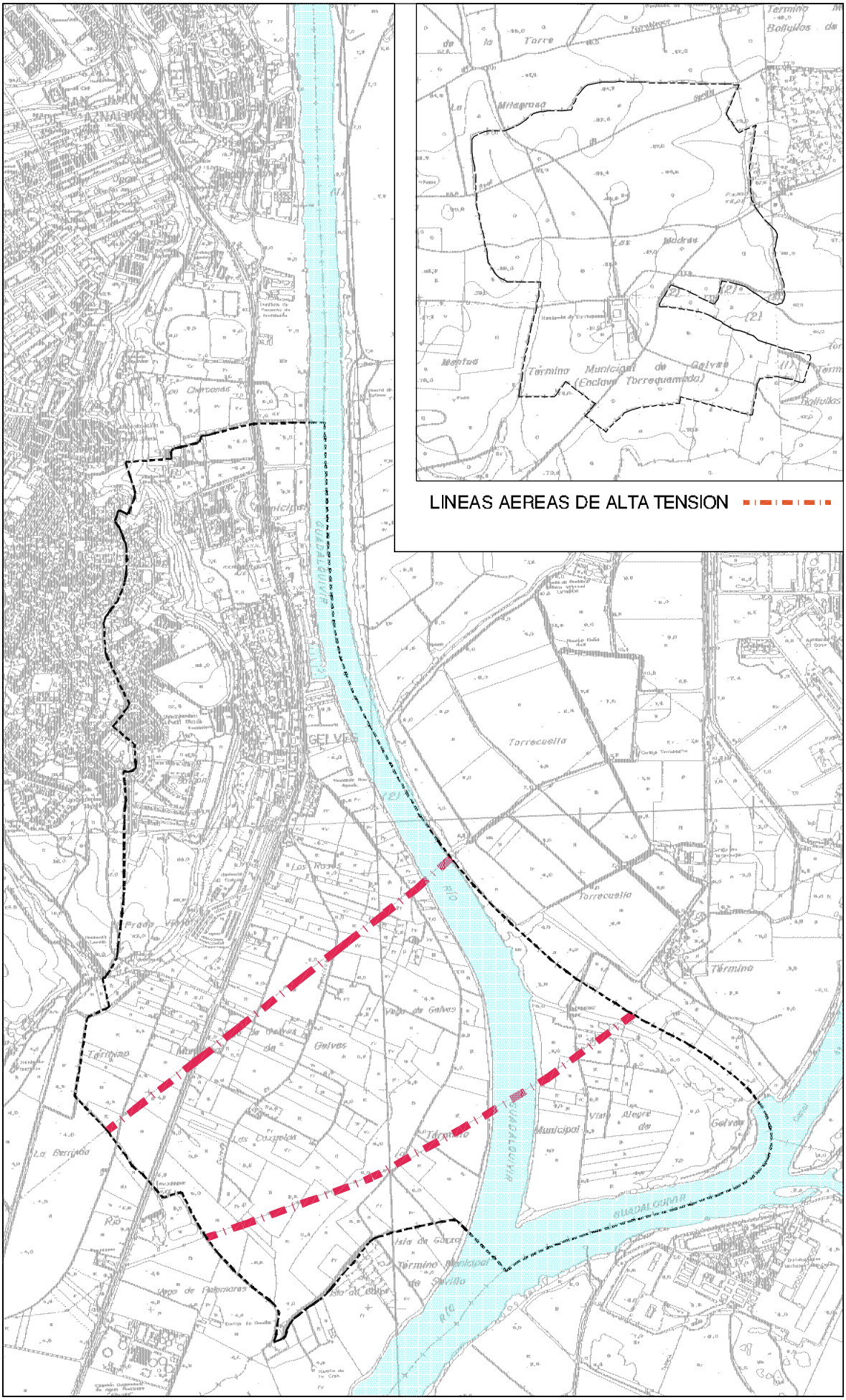
SISTEMAS DE COMUNICACIONES

E: 1/25.000

TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELECOMUNICACIONES.

A nivel territorial existen dos líneas aéreas de 50 Kv que cruzan por el término municipal. Ambas parten de la subestación situada en el término de Palomares en dirección a Sevilla en sentido SO-NE, una atraviesa la SE-660 al norte del polígono industrial y cruza los terrenos de la vega para atravesar el río a la altura del extremo sur del Sector 8-A. La segunda lo hace al sur del polígono, atraviesa la vega y cruza el río, para proseguir su recorrido por la isla del Betón en dirección a la esclusa.

Existe una antena de telefonía móvil ubicada sobre la cornisa, de grandes dimensiones, lo que supone un fuerte impacto visual y paisajístico, al ser perceptible desde zonas muy alejadas alterando el perfil de la cornisa. Estas dimensiones se justificaron en su momento por el hecho de recoger simultáneamente a varios operadores.



RED ELECTRICA

E: 1/25000

OLEODUCTO.

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.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Destaca en este sentido la presencia de un puerto deportivo, Puerto Gelves, único de sus características y de corte costero en cualquiera de los ríos de España.

Las características técnicas del Puerto son las siguientes:

- Capacidad total de atraque: 400 unidades.
- Superficie tierra-agua: 15.000- 9.200 m^2.
- Espejo de agua: 9.000 m^2.
- Bocana de entrada: 40 metros.
- Pantalanes: 305 metros.
- Sistema de amarre: abarloado a finger.
- Calado en bocana: 2,5-5 metros.

Puerto Gelves se ha convertido en locomotora de un proyecto de transformación de una localidad hacia una economía de los servicios y el turismo. Puerto Gelves, ubicado en la margen derecha del río Guadalquivir, se encuentra integrado en el área metropolitana de Sevilla, gozando de excepcionales servicios y comunicaciones, de tal forma que sus instalaciones se encuentran durante todo el año prácticamente al completo.

2 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO.

2.1 ENCUADRE COMARCAL.

El municipio de Gelves, desde el punto de vista de la ordenación territorial se enmarca dentro de la **Aglomeración Urbana de Sevilla** (que comprende veintidós municipios), que integra cuatro grandes sectores: Sector Central (Sevilla), Sector Oeste (Aljarafe), Sector Norte (Vega) y Sector Sur (Guadaira). Gelves se engloba dentro del Sector Oeste Aljarafe. En este amplio sector se diferencian tres áreas físicas y territoriales diferentes: Aljarafe Norte, Sur y Centro, perteneciendo Gelves a este último.

El **Aljarafe Centro**, como conurbación de casi 100.000 habitantes, se extiende a los municipios de San Juan de Aznalfarache, Tomares, Bormujos, Mairena del Aljarafe y Gelves, todos ellos al sur de la autovía de Huelva, y al norte sobre los núcleos de Castilleja de la Cuesta y Gines.

2.2 POBLACIÓN.

INTRODUCCIÓN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 10.1.A un estandar mínimo de obligado cumplimiento para parques, jardines y espacios libres en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, y que tiene como referente el número de habitantes del municipio.

Así, el demográfico es uno de los estudios que tradicionalmente forman parte de la memoria de información de un Plan General de Ordenación. Su conveniencia, además de la determinación de las dotaciones previstas en la Ley, viene dictada por la conveniencia de tener un indicador que permita medir la adecuación del futuro crecimiento municipal a las previsiones de población futuras, aunque en dicho crecimiento intervengan, y con mucho mayor peso que el demográfico, distintos factores socio-económicos.

LA CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA

A escala comarcal, la población del Aljarafe Centro, compuesta por los municipios de Bormujos, San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe, Tomares y Gelves ha experimentado un continuo crecimiento poblacional durante todo el siglo XX. Especialmente destacable es la progresión desde la década de los 80 (4,75% de tasa de crecimiento) en adelante, no bajando la tasa en ningún caso del 3%. El modelo de crecimiento se acentúa en municipios como Mairena del Aljarafe y Tomares, cuyas poblaciones se han triplicado en los últimos 20 años.

En términos relativos, Gelves ha participado del mismo modelo de crecimiento sostenido, aunque con características particulares, como es la menor intensidad de crecimiento década pasada y el retraso en el tiempo, ya que la explosión demográfica que en la comarca del Aljarafe Centro viene sucediendo desde hace más de 20 años, aquí se ha retrasado para iniciarse en la década pasada, cuando se asiste a un fuerte crecimiento de la población del municipio, alcanzando un 4,35% de tasa de crecimiento.

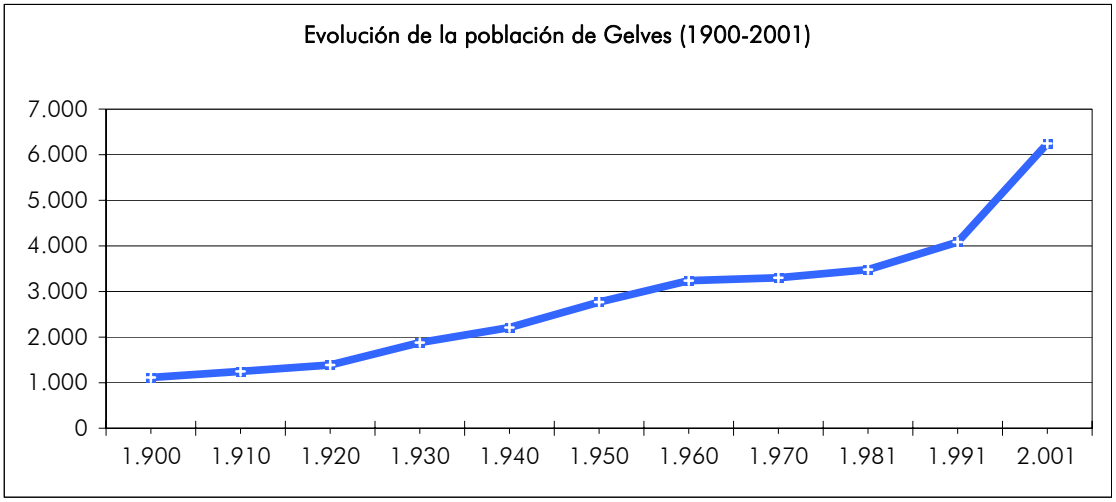
Tabla 1: Evolución de la Población (1.900-2.001)

Años	Gelves	Aljarafe Centro	Sevilla Capital
1.900	1.111	5.174	148.315
1.910	1.248	6.554	158.287
1.920	1.386	7.850	205.529
1.930	1.878	11.204	228.729
1.940	2.213	13.130	312.123
1.950	2.769	17.421	376.627
1.960	3.238	21.745	442.300
1.970	3.303	34.573	548.072
1.981	3.482	48.887	653.833
1.991	4.084	69.319	704.857
2.001	6.249	90.323	702.520

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía.Instituto Nacional de Estadística. Rev. Padrón Municipal de Habitantes 2001

Elaboración: Propia

Gráfico 1: Evolución de la Población (1.900-2.001)



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía Instituto Nacional de Estadística. Rev. Padrón Municipal de Habitantes 2001

Elaboración: Propia

Tabla 2: Parámetros demográficos (1.900-2.001)

	Gelves			Aljarafe Centro			Sevilla Capital		
	VI	TCI	IE	VI	TCI	IE	VI	TCI	IE
1.900	-	-	100	-	-	100	-	-	100
1.910	137	1,17	112,33	1.380	2,39	126,67	38.755	0,65	106,72
1.920	138	1,05	124,75	1.296	1,82	151,72	113.134	2,65	138,58
1.930	492	3,08	169,04	3.354	3,62	216,54	100.908	1,08	154,22
1.940	335	1,65	199,19	1.926	1,60	253,77	152.110	3,16	210,45
1.950	556	2,27	249,23	4.291	2,87	336,70	144.233	1,90	253,94
1.960	469	1,58	291,45	4.324	2,24	420,27	142.558	1,62	298,22
1.970	65	0,20	297,30	12.828	4,75	668,21	92.516	2,17	369,53
1.981	179	0,48	313,41	14.314	3,20	944,86	141.642	1,62	440,84
1.991	602	1,61	367,60	20.432	3,55	1339,76	141.392	0,75	475,24
2.001	2.165	4,35	562,47	21.004	2,68	1.745,71	127.738	-0,03	473,67

Elaboración: Propia

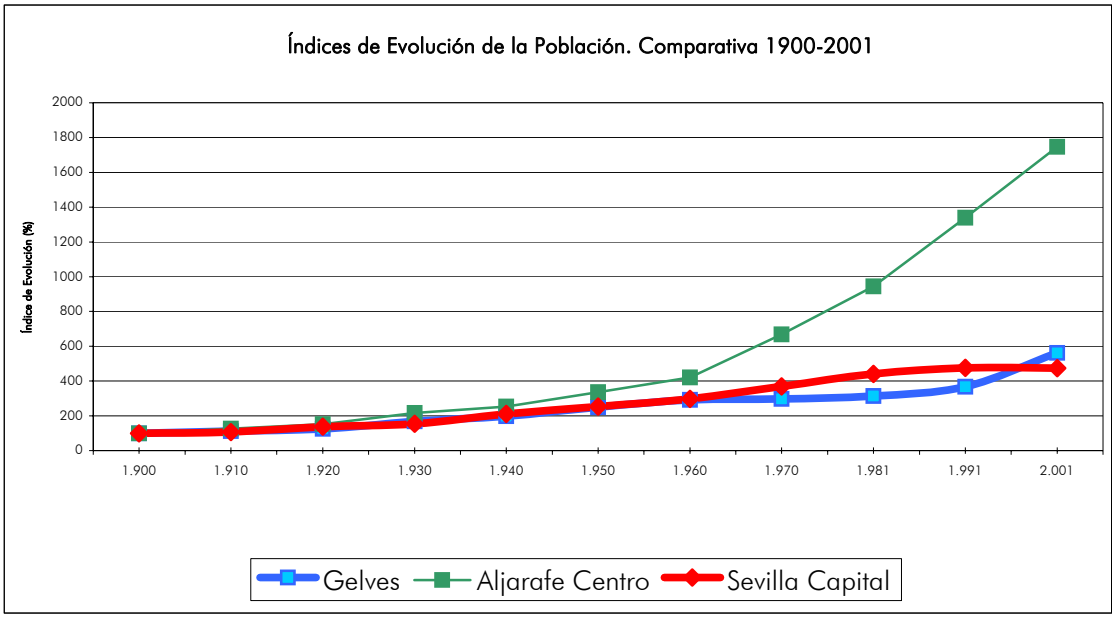
siendo:

VI: Variación Intercensal

TCI: Tasa de Crecimiento Intercensal

IE: Índice de Evolución

Gráfico 2: Índices de Evolución. Comparativa (1.900-2.001)



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

En el modelo de crecimiento positivo descrito se pueden caracterizar dos etapas bien diferenciadas.

Desde el punto de vista comarcal, la primera etapa parte desde principios de siglo hasta los años 60 marcada por un lento pero sostenido crecimiento, siempre por debajo de los 20.000 habitantes. Una segunda etapa que caracteriza las décadas siguientes, con un rápido incremento poblacional medio.

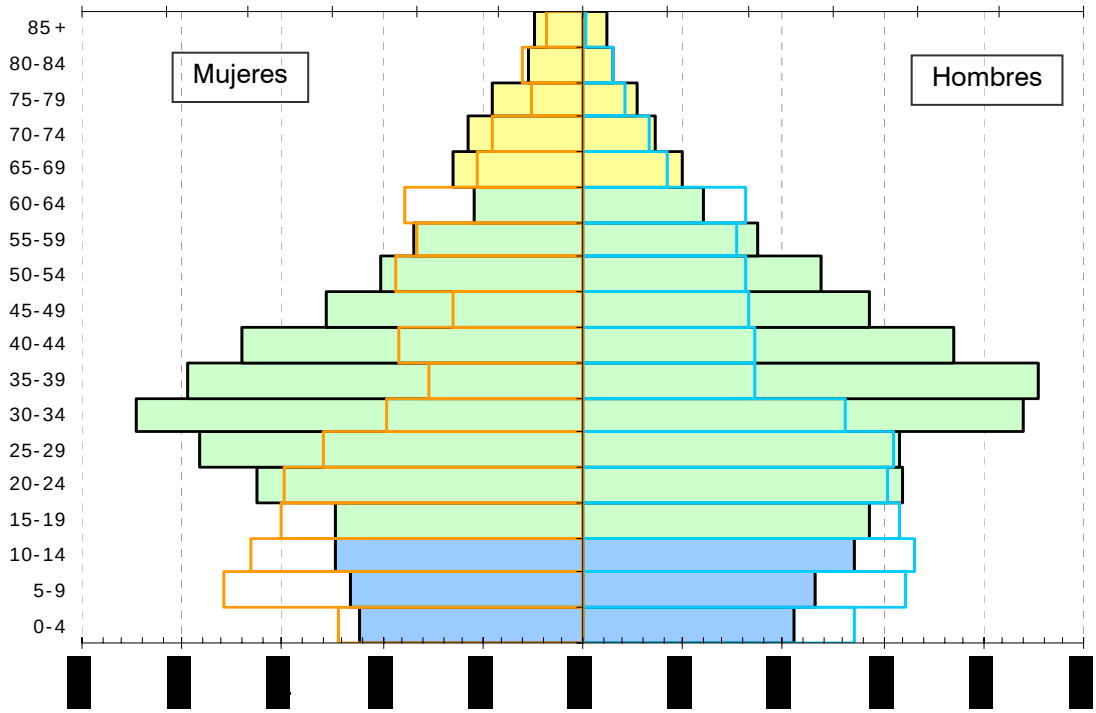
La explicación del comportamiento demográfico va íntimamente ligado a las condiciones sociales, económicas, culturales y sanitarias de cada momento. En este sentido la primera etapa viene marcada por un comportamiento social de tipo rural de principios de siglo.

En la segunda etapa, la población del Aljarafe Centro experimenta un incremento notable. Sin duda, este hecho está relacionado con la asunción del fenómeno metropolitano desencadenado por la influencia de la cercana ciudad de Sevilla y caracterizado, desde el punto de vista del poblamiento, por la tendencia de los habitantes de la ciudad a trasladar su residencia a los municipios del entorno auspiciado por la mejora de la red viaria, las diferencias en el coste de la vivienda respecto de los de la capital y una mejor calidad de vida.

También en Gelves se manifiesta este fenómeno. Además la evolución demográfica de Gelves en los últimos años, ha seguido la dinámica que se observa en los países desarrollados y que se caracteriza por:

- Un aumento de la esperanza de vida
- Un incremento en términos absolutos y relativos de las personas mayores de 65 años
- Un asentamiento cada vez más urbano de la población.

Gráfico 3: Pirámide de población. Comparativa (1.986-2.002)



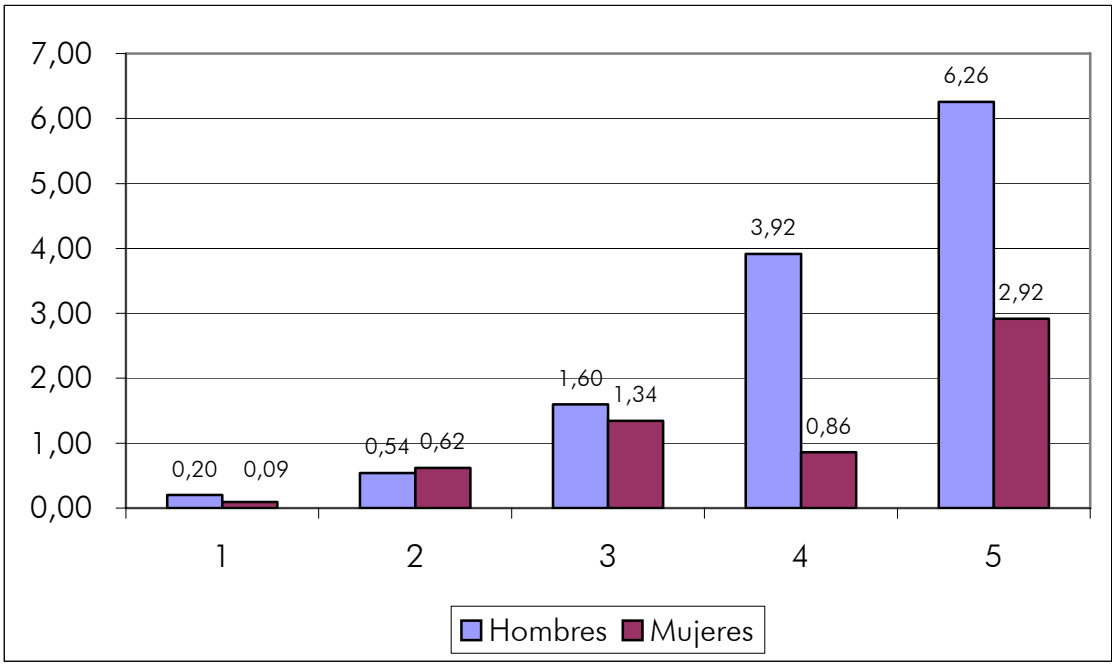
Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

La pirámide de población muestra la tendencia al progresivo envejecimiento de la población. Como puede observarse en el gráfico, en 1.986 la base piramidal era más amplia, los grupos de edades menores a 24 años consolidaban el crecimiento generacional. Los datos de 2.002, siguiendo el modelo imperante en las sociedades industrializadas, han modificado el modelo de población adulta perseguida en 1.986.

Los grupos de edad con mayor representación son los comprendidos entre 20 y 45 años. En este grupo tiene cabida la población inmigrante que, al ser selectiva en cuanto a edad, puede hacer aumentar el potencial genésico de este grupo y por ende incrementar la base de la pirámide, actualmente muy baja.

Gráfico 4: Variación por grupos de edad y sexo (1.986-2.002)



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

Tabla 3: Distribución por grupos de edad y sexo (1.986-2.002)

02			86				
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total		
594	589	1.183	494	539	1.033	< 15 años	1
764	803	1.567	496	496	992	Entre 15 y 29 años	2
1730	1611	3341	666	687	1.353	Entre 30 y 65 años	3
600	368	968	122	198	320	> 65 años	4
		7.059			**3.698**	Total	5

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

La evolución de la población por sexo y tramos de edad respecto a 1.986 muestra tres comportamientos diferenciados:

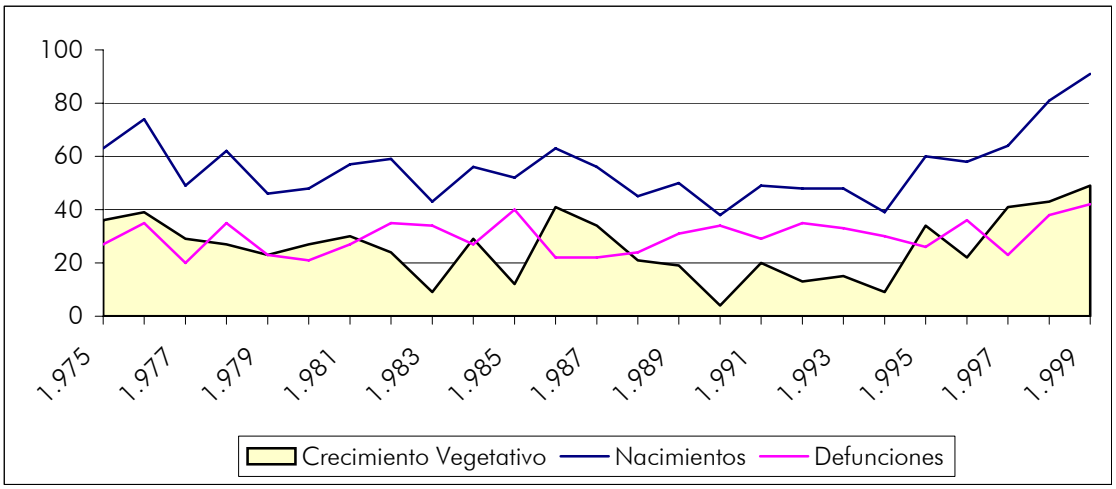
ESTANCAMIENTO, representado por el grupo 1, 2 y 3 que se corresponden, en los dos último grupos, a los potencialmente activos, desde el punto de la formación, por parte del primero y laboral, y por tanto, económico de los segundos. Son los grupos potencialmente activos y responsables, por un lado de establecer nuevos grupos familiares y por otro, de mantener a su población mayor.

El grupo 1 incluye las edades tempranas, y el estancamiento puede ser debido, entre otras características, por el retraso de la maternidad.

INCREMENTO, correspondiente al grupo 4 y 5. El incremento de este grupo responde a razones de un aumento en el nivel de la esperanza de vida.

No obstante, la población ha seguido creciendo. El **CRECIMIENTO VEGETATIVO** puede deberse a dos razones: la primera es que, aunque las parejas actuales tienen un menor número de hijos, la población más joven tiene un mayor peso en el conjunto de la pirámide poblacional, por lo que se sigue manteniendo un número de nacimientos suficientes; a este dato hay que añadirle, la incorporación de efectivos externos al municipio.

Gráfico 5: Evolución: Natalidad, Mortalidad, Crecimiento Vegetativo (1.985-1.999)



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

Tabla 4: Natalidad, Mortalidad, Crecimiento Vegetativo

	Nacimientos			Defunciones			Crecimiento Vegetativo		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T
1.975	35	28	63	**14**	**13**	27	21	15	36
1.976	35	39	74	15	20	35	20	19	39
1.977	20	29	49	11	9	20	9	20	29
1.978	32	30	62	20	15	35	12	15	27
1.979	22	24	46	11	12	23	11	12	23
1.980	19	29	48	12	9	21	7	20	27
1.981	35	22	57	13	14	27	22	8	30
1.982	29	30	59	21	14	35	8	16	24
1.983	26	17	43	16	18	34	10	-1	9
1.984	28	28	56	12	15	27	16	13	29
1.985	22	30	52	21	19	40	1	11	12
1.986	33	30	63	9	13	22	24	17	41
1.987	30	26	56	8	14	22	22	12	34
1.988	21	24	45	13	11	24	8	13	21
1.989	27	23	50	17	14	31	10	9	19
1.990	20	18	38	24	10	34	-4	8	4
1.991	28	21	49	14	15	29	14	6	20
1.992	30	18	48	19	16	35	11	2	13
1.993	24	24	48	18	15	33	6	9	15
1.994	18	21	39	11	19	30	7	2	9
1.995	28	32	60	14	12	26	14	20	34
1.996	28	30	58	20	16	36	8	14	22
1.997	35	29	64	10	13	23	25	16	41
1.998	34	47	81	21	17	38	13	30	43
1.999	46	45	91	25	17	42	21	28	49

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

La tasa de natalidad presenta un ascenso moderado y una mortalidad relativamente baja. El saldo vegetativo es en la actualidad 8,68 %, más alto pero en sintonía con las tasas propias de sociedades avanzadas, manteniéndose en los últimos años el crecimiento positivo.

Al resultado positivo del análisis de los movimientos naturales de la población debe añadirse el crecimiento motivado por un **SALDO MIGRATORIO** igualmente positivos.

El saldo migratorio positivo explica el crecimiento real de Gelves en los últimos años, migración procedente casi de manera exclusiva de la ciudad de Sevilla o del entorno próximo comarcal.

Las migraciones hacia el núcleo se han desarrollado además de una forma progresiva, lo que ha supuesto la llegada de 455 personas procedentes de fuera del municipio.

Ello implica un saldo evidentemente favorable a Gelves de 262 personas, ya que emigraron 193, que se dirigieron fundamentalmente a la capital u otros puntos de la provincia, situándose la tasa de migración neta en el 46,42%.

En definitiva, el análisis efectuado permite describir el modelo demográfico de Gelves: un crecimiento natural ligeramente alcista y un saldo migratorio muy positivo, presenta una pirámide de población con tendencia adulta.

Tabla 5: Emigraciones, Inmigraciones, Saldo Migratorio

Emigraciones			Inmigraciones			Saldo Migratorio	Tasas		
H	M	T	H	M	T		Inmigración	Emigración	Migración
90	103	193	224	231	455	262	80,62	34,2	46,42

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística de Andalucía

Elaboración: Propia

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Tras la breve revisión de la caracterización actual de los habitantes de Gelves, este epígrafe pretende acercarse al comportamiento y evolución de la población en los próximos años, algo que parece justificado teniendo en cuenta que el objeto del presente estudio es la elaboración de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Como técnica de predicción del comportamiento de la estructura demográfica se utilizan las proyecciones de población. Se debe tener presente que las proyecciones de población comportan los mismos problemas que cualquier estudio predictivo, basado más en las condiciones de partida que en todas las posibles variables que puedan incurrir en el período de tiempo a proyectar.

El volumen de población en un momento determinado va a ser el resultado del crecimiento vegetativo y del saldo migratorio. Si el predecir los índices de natalidad y mortalidad es complicado, determinar la evolución de la migración lo es aún más. La razón es que los factores determinantes de estos movimientos dependen de muchas variables como la disponibilidad de suelo, las modas, las condiciones de mercado, etc.

Como parece clara la necesidad de disponer al menos de unos datos orientativos para el proceso planificador, se va a realizar para un periodo de proyección de 12 años, tomando como horizontes los años 2.007 y 2.012. El año de partida será el 2002.

El posible crecimiento de la población deberá ser programado y absorbido por las Normas Subsidiarias, por lo que la capacidad de éstas deberá ajustarse a las previsiones.

Para el cálculo estimativo de la población en dichos años se utilizan métodos lineales, por resultar éstos de más rápido tratamiento matemático y concluyente. A su vez, se desarrollan 3 hipótesis, en función de la tasa de crecimiento anual acumulativo, para los periodos 1900-2002, 1960-2002 y 1991-2002.

1ª hipótesis	Periodo 1900-2002	
	Periodo 102	
	r = 0,014	
	$P(2007) = P(2002) \times (1+r)^5$	7.181 Habitantes
	$P(2012) = P(2002) \times (1+r)^{10}$	7.699 Habitantes
2ª hipótesis	Periodo 1960-2002	
	Periodo 42	
	r = 0,017	
	$P(2007) = P(2002) \times (1+r)^5$	7.272 Habitantes
	$P(2012) = P(2002) \times (1+r)^{10}$	7.895 Habitantes
3ª hipótesis	Periodo 1991-2002	
	Periodo 11	
	r = 0,044	
	$P(2007) = P(2002) \times (1+r)^5$	8.487 Habitantes
	$P(2012) = P(2002) \times (1+r)^{10}$	10.754 Habitantes

Una vez obtenidas las tendencias de crecimiento, para normalizar los resultados, se establece una función cuyo resultado depende de un peso asignado a cada hipótesis en función de la probabilidad de ocurrencia de cada una de ellas. Así pues:

Población estimada 2.007:	**7.864 habitantes**
Población estimada 2.012:	**9.292 habitantes**

2.3 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

La aglomeración económica del Área Metropolitana de Sevilla, se sitúa en el primer lugar en la Comunidad Andaluza en cuanto a dimensión, importancia y nivel de desarrollo, aunque se ha visto fuertemente afectada por la crisis de los setenta y primeros ochenta. A grandes rasgos se caracteriza por un fuerte componente terciario (más del 60% del valor añadido bruto total), seguido en volumen por la industria (38%) y una reducida actividad primaria. Sin embargo, presenta una productividad por empleo inferior a la media nacional de las actividades terciarias, cosa que no ocurre en las demás ramas de ocupación.

Todo ello parece indicar que dicho sector se encuentra sobredimensionado con relación a su verdadera capacidad. Por otra parte, dado el gran peso de los servicios ligados a la Administración y Defensa y de los vinculados a la Sanidad, Enseñanza, Transporte y Comunicaciones, puede afirmarse sin lugar a dudas que el terciario del Área Metropolitana de Sevilla se halla directamente vinculado al Sector Público (constituyendo el 25% del valor añadido terciario del conjunto).

El sector industrial también depende, en gran medida, de la Administración Pública, dentro del mismo, la primera rama en importancia es la de Transformados Metálicos (Aeronáutica, Naval y Automóvil), seguido por la relacionada con la alimentación (extremadamente ligada al sector primario del entorno rural del Área Metropolitana) y la Construcción y Obras Públicas.

Sin embargo, llegados a este punto, es conveniente señalar que el bajo porcentaje del sector primario es debido a la distorsión que provoca en las cifras analizadas el gran peso del Municipio de Sevilla en el

conjunto del área metropolitana. De hecho, esta región, por situarse en uno de los espacios agrícolas del país, cuenta con municipios en los que este sector ha resistido la perdida de suelo y mano de obra producida por el empuje de la residencia, la industrialización y la terciarización.

El municipio de Gelves presenta una marcada influencia del área metropolitana, profundamente terciarizada, aunque mantiene aún un sector primario importante, basado en suelos de gran capacidad y el regadío, y una industria con un peso creciente en el área metropolitana.

SECTOR PRIMARIO.

Los recursos agrícolas, ganaderos y forestales fueron el motor, sobre todo en el sector agrícola-ganadero, de la economía de Gelves hasta hace tan sólo unas décadas, pero hoy en día han decrecido enormemente en su importancia. Los cultivos existentes están subvencionados por la **Unión Europea**, hecho que por una parte beneficia económicamente a los agricultores posibilitando la supervivencia de todos, pero por otra parte merma la capacidad competitiva de cada uno, ya que deben limitarse tanto a las especies subvencionadas como a las hectáreas fijadas para poder acogerse a ellas.

Actualmente los cultivos que existen en la zona son todos de regadío. Gelves es el único pueblo del Área Metropolitana y de la comarca que tiene la mayor parte de sus cultivos de regadío, como maíz, algodón, girasol, hortalizas, y cítricos (naranjas dulces y amargas y limón). Últimamente está creciendo en importancia el algodón en detrimento del girasol, siendo las técnicas y maquinarias utilizadas para su cultivo el barbecho y la cosechadora respectivamente.

Como un enclave independiente de la zona de la vega, pero bajo jurisdicción de Gelves, conviene destacar una vez más, la Hacienda de Torrequemada con uso de olivar de verdeo.

Con respecto a la procedencia del agua de riego, existen concesiones de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para riego con agua del río Guadalquivir o mediante la explotación de pozos. Las más importantes fuentes de agua para regadío son los pozos artesianos, donde el agua no escasea en ninguna época del año. Existe una comunidad de regantes(5 pozos), aspecto significativo si se tiene en cuenta que es la única agrupación de personas que existe en el sector primario pues, por ejemplo, no hay ninguna cooperativa agrícola y competitividad en el mercado, aunque en décadas pasadas hubo varios intentos de creación fracasados por la imposibilidad de los individuos de anteponer los intereses de la comunidad a los suyos propios.

En cuanto a producciones destaca la proporción que alcanzan el algodón y el maíz , seguido de las plantaciones de naranjos de la vega, y finalmente por una pequeña proporción de patatas, hortalizas y girasol.

En la zona de El Betón, en la margen izquierda del río Guadalquivir, predomina la tierra calma para cultivo de cereal.

En proporción, estos cultivos se distribuyen de la siguiente manera:

- Algodón y maíz: 70%
- Naranjos: 20%
- Patatas, hortalizas y girasol: 5%

El resto hasta completar el total de terrenos cultivados en el municipio de Gelves corresponde al olivar del enclave de Torrequemada (167 has.).

La estructura de la producción agraria tiene dos características fundamentales: el elevado número de explotaciones y el alto grado de mecanización.

Las principales especies ganaderas y avícolas de la zona son vacas y gallinas, pero en cantidades insignificantes y con instalaciones muy precarias ubicadas en los márgenes de la autovía.

Por otra parte, debido a la falta de zonas de bosque, el Ayuntamiento ha puesto en marcha la creación de un parque metropolitano, cuya extensión coincide con la parte de la cornisa del Aljarafe, ubicada en el término municipal de Gelves. Una iniciativa que se verá secundada posteriormente por la inclusión de importantes alamedas en las distintas promociones públicas de vivienda que se promueven en la localidad. Este parque ha sido construido por alumnos de la Escuela Taller "El Pandero II" de Gelves.

SECTOR SECUNDARIO.

La presencia del sector industrial en el término municipal de Gelves *es prácticamente insignificante*. Sólo existen Pymes y escasas. Una escasez que puede verse superada en los próximos años debido a

que, al formar Gelves parte del área metropolitana de Sevilla y estar continuamente influenciada por ésta, se prevé un crecimiento de industrias en la zona, pues los usos y equipamientos urbanos están desplazando fuera del término de la capital de Andalucía el suelo destinado a tales actividades económicas.

Las principales industrias de la zona son las siguientes:

- Fábrica de papel y cartón.
- Fábrica de series de piezas de carpintería.
- Industria del pan y bollería.
- Fábrica de artículos de ferretería/cerrajería.
- Fábrica de artículos de carpintería metálica.
- Fábrica de vajillas y artículos para el hogar.

El deficiente desarrollo tanto del sector primario como del secundario de Gelves, motivó que la corporación municipal se replanteara hace unos años la necesidad de, por una parte, favorecer el desarrollo y la implantación de industrias en la localidad mediante la creación de un parque industrial, el Polígono Industrial Guadalquivir, y por otra, el relanzamiento del sector terciario, mediante la creación y explotación de atractivos turísticos y la oferta de servicios específicos, tanto a la próxima capital de Andalucía, como a toda su área metropolitana.

En este marco aparece la I.T.V. (Inspección Técnica de Vehículos)para la prestación de servicios a la población de Sevilla y su provincia, ubicada a la entrada de la localidad.

El Polígono Industrial Guadalquivir, ubicado en la margen izquierda de la carretera SE-660, y con una creciente actividad, cuenta, entre sus instalaciones, con las siguientes actividades:

1. Droguerías: Almacén de productos de droguería. C/ Progreso n 23-B, parcela 67-A.
2. Taller de corte y pulimento de mármol: Andaluza de Chimeneas S.L., en polígono industrial parcelas 52 y 53.
3. Nave almacén de lonas ignífugas: C/ Tecnología nº 3.
4. Oficinas: ASEGEST. SL.
5. Talleres.
   - Talleres Estrella: Parque Industrial Guadalquivir, c/ Progreso nº 19.
   - Taller de carrocería y pintura, c/ Progreso nº 7.
6. Materiales de construcción: Almacén, exposición y venta de materiales de construcción.Progreso 1.
7. Informática: MICROINF. c/ Prosperidad 9.
8. Almacén de papel
   - Almacén , c/ Progreso 25.
   - Recepción y expedición de papel en polígono industrial, parcelas 28,29,30,34,35, y 36. Surpapel, SL. c/ tecnología nº 1.
9. Cerámica: CEARCO, c/ Artesanía 8.
10. Laboratorios: AXAN, S.L. Gestión de calidad, c/ Prosperidad 9.
11. Naves muebles
    - Holz artesanos del mueble, S.L., c/ Artesanía 1.
    - Solicitud de comercio menor de muebles. C/ Tecnología 20, Parcela 23.
12. Productos metálicos: Elaboración de elementos artísticos de metal c/ progreso nº 5.

SECTOR TERCIARIO.

El sector terciario en el municipio de Gelves se caracteriza por su ámbito marcadamente local y en general por su orientación hacia el abastecimiento alimenticio de la población. El sector comercial distribuye su actividad en las siguientes actividades: alimentación general, productos farmacéuticos, cosmé-

ticos, droguería, pinturas, vestimenta y textiles, aparatos y materiales para equipamiento de hogar, muebles, electrodomésticos y otros comercios al por menor.

En cuanto al sector turístico, el principal atractivo es su puerto deportivo y las actividades que desarrolla. Dentro de este marco se viene organizando desde 1995 una Feria Náutica, única de sus características en Andalucía, y que ayuda al fomento del sector y los deportes náuticos. De forma paralela Puerto Gelves promueve competiciones de diversas modalidades deportivas acuáticas, como el remo, la vela o el piragüismo, además de otras actividades lúdicas relacionadas con el río. En él tiene su sede el club de Piragüismo de Gelves, que organiza cada año el Descenso de los Esturiones (Copa de España de Ríos y Travesías).

Puerto Gelves, ubicado en el margen derecho del río Guadalquivir, se encuentra integrado en el área metropolitana de Sevilla, gozando de excepcionales servicios y comunicaciones, de tal forma que sus instalaciones se encuentran durante todo el año prácticamente al completo.

Sin embargo, Puerto Gelves no es la única atracción, ya que el municipio cuenta además con la Iglesia de Santa María de Gracia, las Haciendas de Simón Verde y Torrequemada, y con los restos del Palacio y Fuente del Algarrobo del siglo XIII.

2.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS SIGNIFICATIVAS.

La dotación de comercios minoristas de venta directa al público constituyen unas prestaciones comerciales para el conjunto de la población muy significativas, aunque no se podría afirmar que cubren plenamente las necesidades de demanda creadas en el municipio.

Del censo de Licencias de Apertura facilitado por el Ayuntamiento, se desprende el siguiente listado de actividades dentro del término municipal de Gelves:

2 Fábricas.

6 Panaderías.

3 Pescaderías.

3 Carnicerías.

12 Comercios de alimentación.

2 Fruterías.

20 Cafés, bares y pubs.

6 Mercerías y confección.

3 Droguerías y perfumerías.

2 Ferreterías.

8 Artículos varios.

2 Vídeo clubs.

3 Náutica.

2 Librería-papelería.

1 Artesanía.

6 Clubs sociales y peñas culturales.

4 Peluquerías.

1 Autoescuela.

2 Farmacias.

2 Muebles y electrodomésticos.

3 Talleres.

2 Almacenes varios.

4 Enseñanza.

2 Profesionales.

1 Tintorería-lavandería.

2 Joyerías.

1 Agencia inmobiliaria.

1 Tienda de fotografía.

1 Clínica veterinaria.

1 Locutorio Internet.

1 Estacionamiento de vehículos.

3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN.

3.1 EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE GELVES.

El asentamiento humano en su término se remonta a tiempos antiquísimos, como demuestran los útiles encontrados en la zona, pertenecientes al Paleolítico inferior, al igual que sucede con el resto de la comarca del Aljarafe debido a su fuerte potencial agrícola por su privilegiada situación entre las cuencas de los ríos Guadalquivir y Guadiamar.

Aunque se tienen pocas noticias de los orígenes de esta villa. El nombre actual puede proceder, según el arqueólogo Rodrigo Caro, de "Vergendum" o de "Julii Genius": En el primer caso la fundación de la ciudad se atribuiría al padre de Julio César, llamado Lucio Vergento, si bien otros piensan que fue Augusto César al que adulaban con el nombre de Genio. Bermúdez afirma que en la época romana se denominó Gelduba y que correspondía a la región de los turdetanos. Los árabes pasaron a denominarla a su vez Ge-Bal, que quiere decir finca o monte de recreo.

La explotación de las tierras por los romanos dio fama de fértil a estas tierras por su producción de trigo, aceite y vino, que eran exportadas por mar al resto del imperio. No en vano se llamó a esta comarca la Huerta de Hércules, al que se atribuía mitológicamente la plantación de los olivos del Aljarafe.

Las villas romanas se mantuvieron durante la época visigoda, pasando durante la dominación árabe a transformarse en alquerías, incorporando huertos y jardines, y adaptando sus estructuras.

Ya antes de la conquista de Sevilla, en el año 1.247, tropas capitaneadas por el maestre Palay Correa saquearon Gelves, arrasándola y marchando luego contra Triana. Seis años más tarde sería conquistada por el rey Alfonso X, que la cedió poco después a Ruy López de Mendoza a cambio del mantenimiento de dos galeras.

Cabe destacar la gran importancia de la que disfrutó en la época del reinado de los Reyes Católicos, por el apoyo económico y material que prestó la villa en las diversas contiendas militares y proyectos emprendidos durante el descubrimiento y conquista de América.

Durante el siglo XIV Enrique II la cedió a Fernán Sánchez de Tovar, y en 1.527, Carlos I le concedió facultad para vender Gelves a D. Jorge de Portugal, fueron éste y su esposa primeros condes de Gelves y señores de Villanueva del Ariscal. Luego pasó el condado a manos del hijo de estos, D. Álvaro de Portugal, y tras la muerte de éste a la casa de los duques de Veragua.

Durante el siglo XVIII Gelves seguía siendo famoso por sus finas aguas y sus bellos lugares, bajo la propiedad y mandato de los duques, el término de Gelves adquirió una vida social notable e importante. A principios de este siglo existía un censo de población de unos cien vecinos. En 1.736 tuvo lugar un desbordamiento del río que produjo grandes destrozos y pérdida de vidas humanas.

En 1.766 el título condal lo ostentaba D. Pedro Manuel Florentín Colón de Portugal, duque de Veragua. Durante el siglo XIX Gelves se aparece como una villa pintoresca, rodeada de por feraces vegas y fértiles huertas. En 1.902 el título de Conde de Gelves pasó a la casa ducal de Alba, de forma definitiva hasta 1.974, año en el que empezaron a vender sus tierras a los colonos por medio del IRYDA y a ceder otras propiedades por voluntad propia de los duques. En los albores del siglo XX los productos agrícolas principales eran el trigo, la cebada, el maíz, destacando la producción de orozuz.

Durante la época romántica, Gelves salta a primer plano de la literatura nacional. Duque de Rivas y D. Álvaro o La Fuerza del Sino, son algunas de las obras literarias en las que aparece Gelves como marco donde se desarrollan escenas de dichas obras.

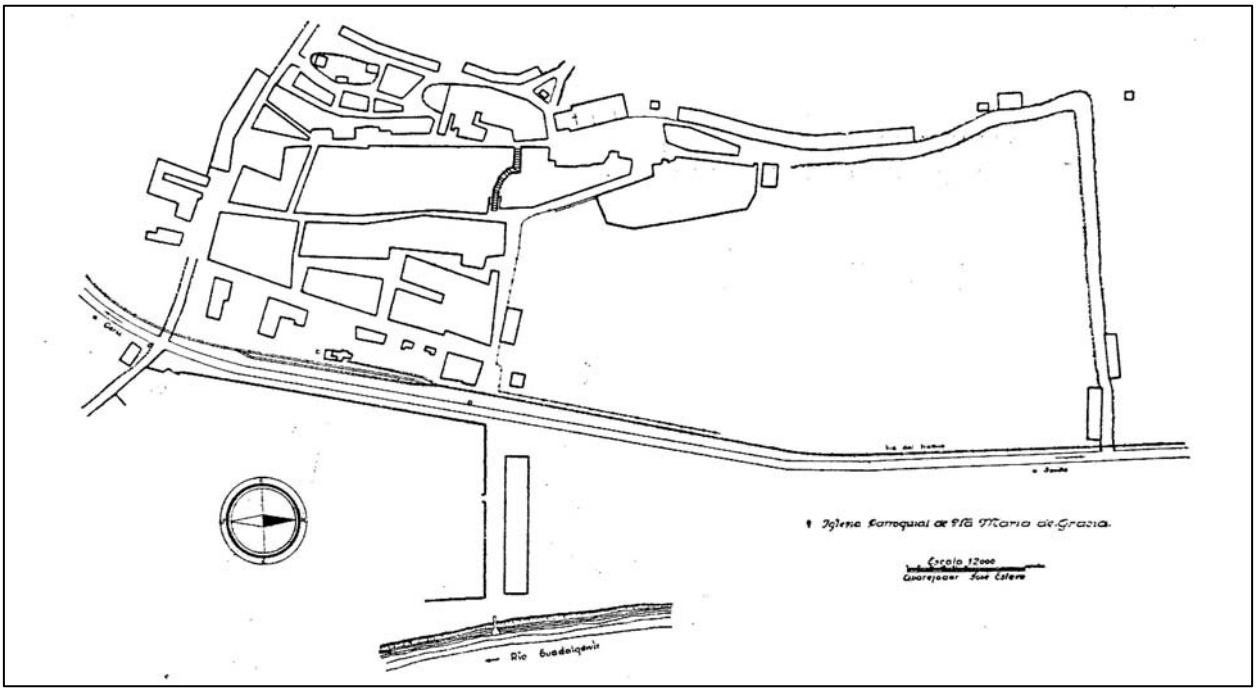
El personaje histórico de mayor renombre al que Gelves vio nacer fue el torero José Gómez Ortega, más conocido con el sobrenombre de *Joselito El Gallo*, que tenía su casa en la calle de La Fuente. Nació en 1.895 y murió a los 25 años en el coso de Talavera de la Reina (Toledo) cogido por el toro *Bailaor*. También debe hacerse mención a otro torero de la localidad llamado Manuel Domínguez, más conocido con el sobrenombre de *Desperdicio*.

3.2 EVOLUCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de los planos que figuran en el Catálogo Arqueológico y Artístico de la Provincia de Sevilla [1], la zona que podíamos considerar como el casco original de Gelves se sitúa a media ladera sobre el arranque de la cornisa, esparciendo las edificaciones y calles hacia la vega. En la franja más elevada se concentran una serie de manzanas más fraccionadas limitadas por las calles José Quesada Funes, Joaquín Bazo Campos, Antonio García Velasco, Rosales, Ruiseñor, y calle Arriba en la zona de menor cota. La iglesia queda como punto de referencia de mayor elevación en el extremo norte de este conjunto, al que se adosan pequeños crecimientos disgregados siguiendo la ladera en las direcciones norte y sur.

El resto del casco lo conforman manzanas de mayor tamaño que van quedando limitadas por calles sensiblemente paralelas a las curvas de nivel del terreno (calles Arriba, Abajo y calle Real, principalmente), y que van perdiendo compacidad conforme bajamos de cota hacia la carretera de Sevilla a La Puebla del Río, por la que también discurría en su momento la línea del tranvía.

Plano de Gelves del Catálogo Arqueológico y Artístico de la Provincia de Sevilla:



Existe además un grupo lineal de edificaciones, al otro lado de la carretera en dirección al Guadalquivir, a lo largo de la calle del Río.

El crecimiento del casco, que según los datos de Hernández Díaz tenía por entonces 323 edificios, comenzó a producir el relleno de los vacíos hacia la carretera compactando hasta este límite el casco existente.

Fuera de la dinámica de colmatación de vacíos a base de pequeñas actuaciones, el casco de Gelves comenzó a expandirse hacia el norte a través de dos actuaciones de mayor envergadura como son la Barriada de Nuestra Señora de Gracia, y la Barriada de Andalucía. Al margen de que la ordenación de estos conjuntos en si mismos o sus tipologías residenciales puedan o no entenderse como continuación del núcleo urbano consolidado, se trata de actuaciones que por su localización significaron un crecimiento de Gelves articulado desde el casco existente, y no como ocupaciones autónomas del territorio que no tienen su origen en las necesidades de crecimiento residencial provocadas dentro del propio término, y que provocan la pérdida de identidad del núcleo como polarizador del desarrollo urbano.

Esta dinámica comienza en los años 70 con la prolongación de la Urbanización Simón Verde desde el término de Mairena, ocupando la zona norte de la parte alta de la cornisa. Se trata de actuaciones de

1 José Hernández Díaz, Antonio Sancho Corbacho y Francisco Collantes de Terán. *Catálogo Arqueológico y Artístico de la Provincia de Sevilla*. Patronato de Cultura de la Excelentísima Diputación de Sevilla. 1955.

naturaleza metropolitana, aunque incluyan una componente de vivienda secundaria hasta cierto punto tradicional en el Aljarafe. Todas estas iniciativas se ejecutaban además en ausencia de planeamiento, como veremos más adelante, tanto municipal como supramunicipal, lo que origina un crecimiento a partir de actuaciones fuera de escala para los municipios afectados, y sin una lógica de ordenación común.

Hacia mediados de los 80 la aceleración de la economía y las inversiones públicas en infraestructuras consolidaron definitivamente la vocación metropolitana de la comarca del Aljarafe, produciéndose un progresivo cambio de la segunda en primera residencia. El desarrollo urbano continua sin embargo sin una base de planeamiento sobre la que apoyarse en Gelves hasta la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1988. Para entonces la zona alta de la cornisa contaba con varias urbanizaciones en la mitad norte (Simón Verde, Loma Verde, Coto Verde, etc.), más volcadas hacia las urbanizaciones de Mairena desde las que se han desarrollado, que al propio Gelves.

También el casco ha experimentado cierto crecimiento cuando son redactadas las primeras ordenanzas, en las que el suelo urbano ha crecido especialmente hacia el sur donde se ha ido apoyando a lo largo de la carretera de La Puebla, en la Avenida de Coria del Río. Hacia el norte se han desarrollado algunas edificaciones en la zona del Pandero desconectadas del resto del casco.

Las Normas del 88, en las que se clasificaban como suelo urbano 57 Ha. que contenían aproximadamente 1.000 viviendas preveían duplicar la superficie de suelo y viviendas (el suelo apto para urbanizar suponía 57 Ha. con capacidad para 950 viviendas). El crecimiento residencial más importante se producía en dos espacios: Al norte el casco se prolongaba hasta las viviendas existentes entre las Haciendas de El Pandero y Simón Verde mediante un crecimiento vinculado *estructural y morfológicamente* al tejido del núcleo principal; y en la cornisa se proseguía el crecimiento hacia el sur mediante la calificación de más de 28 Ha., manteniendo tipologías similares a la existente que funcionarían como *oferta complementaria* de la residencia vinculada al puerto deportivo. Y fue esta última sin duda la actuación con mayor vocación metropolitana de las Normas del 88, no en vano se planteaba como uno de los objetivos de las normas *establecer un modelo de desarrollo basado en el aprovechamiento del recurso fluvial con fines recreativos y turísticos como factor revitalizador de la actividad económica local*.

De esta forma se mantuvo el crecimiento en paralelo de las zonas arriba y abajo de la cornisa siendo cada vez más palpable la desconexión entre ambas, a pesar de que uno de los objetivos que tenía el planeamiento general aprobado en 1988 era el *enlace del núcleo urbano con el tejido residencial ya consolidado de los altos del Aljarafe*.

Al igual que sucedía en otros municipios del Aljarafe, la demanda de suelo superó las previsiones de los planeamientos municipales provocando una serie de modificaciones parciales con objeto de poner en carga nuevos suelos: La creación de dos nuevos sectores residenciales en Gelves supuso el crecimiento de la oferta de suelo en 33 Ha. y 435 viviendas. La modificación por la que se creaba el Sector 7 significaba el agotamiento del suelo sobre la cornisa, mientras que un nuevo sector adyacente al núcleo principal proseguía con el crecimiento hacia el sur de la franja entre la carretera y la cornisa. No obstante hay que tener en cuenta que la reclasificación de suelos se produjo más por una cuestión de facilidad de promocionar los suelos modificados que por el agotamiento de suelos pendientes de urbanizar, ya que hubo sectores contemplados en las normas del 88 que en la siguiente revisión de planeamiento aun no habían sido urbanizados.

Normas Subsidiarias 88	Superficie / Capacidad	Modificaciones Parciales	**TOTAL**
Suelo Urbano	57 Ha.		57 Ha.
	1.079 viv.		1.079 viv.
Suelo Urbanizable	57’5 Ha.	33 Ha.	90’5 Ha.
	950 viv.	435 viv.	1.385 viv.

En 1990 con la intención de adaptar la organización urbanística municipal a la situación generada tras las modificaciones de las Normas Subsidiarias en vigor, se decidió su revisión, que sería efectiva a partir de 1994. El corto espacio de tiempo transcurrido desde la aprobación de las normas del 88 hasta su revisión se justifica en la memoria de las nuevas normas por la necesidad de establecer una estructura urbanística integradora de los suelos urbanizables ajustando las necesidades de equipamiento e infraestructuras del municipio, y no como una necesidad de aumentar la oferta de suelo urbanizable. De hecho, el perímetro de suelo urbano varía muy poco entre ambas normas, y la superficie de suelo urba-

nizable sufre principalmente una reordenación de los sectores pendientes de desarrollar para facilitar su gestión (los sectores de las normas del 88 tenían una superficie excesiva y fueron subdivididos en polígonos más pequeños).

Los nuevos desarrollos se establecen a través de cuatro polígonos: Continuación hacia el sur desde el puerto a lo largo del río y de la SE-660 hasta la zona de La Carrasca con la intención de crear una zona residencial turística de baja densidad como continuación del puerto y revitalización de la rivera; ampliación de la zona de uso industrial y comercial que en La Carrasca se había previsto por las anteriores normas; completar el crecimiento entre la carretera de La Puebla y la cornisa desde el núcleo principal hacia el sur hasta la carretera de Palomares; y por último la creación de un polígono industrial en el límite sur del término, apoyado en la SE-660 y como continuación de un crecimiento similar surgido en Palomares.

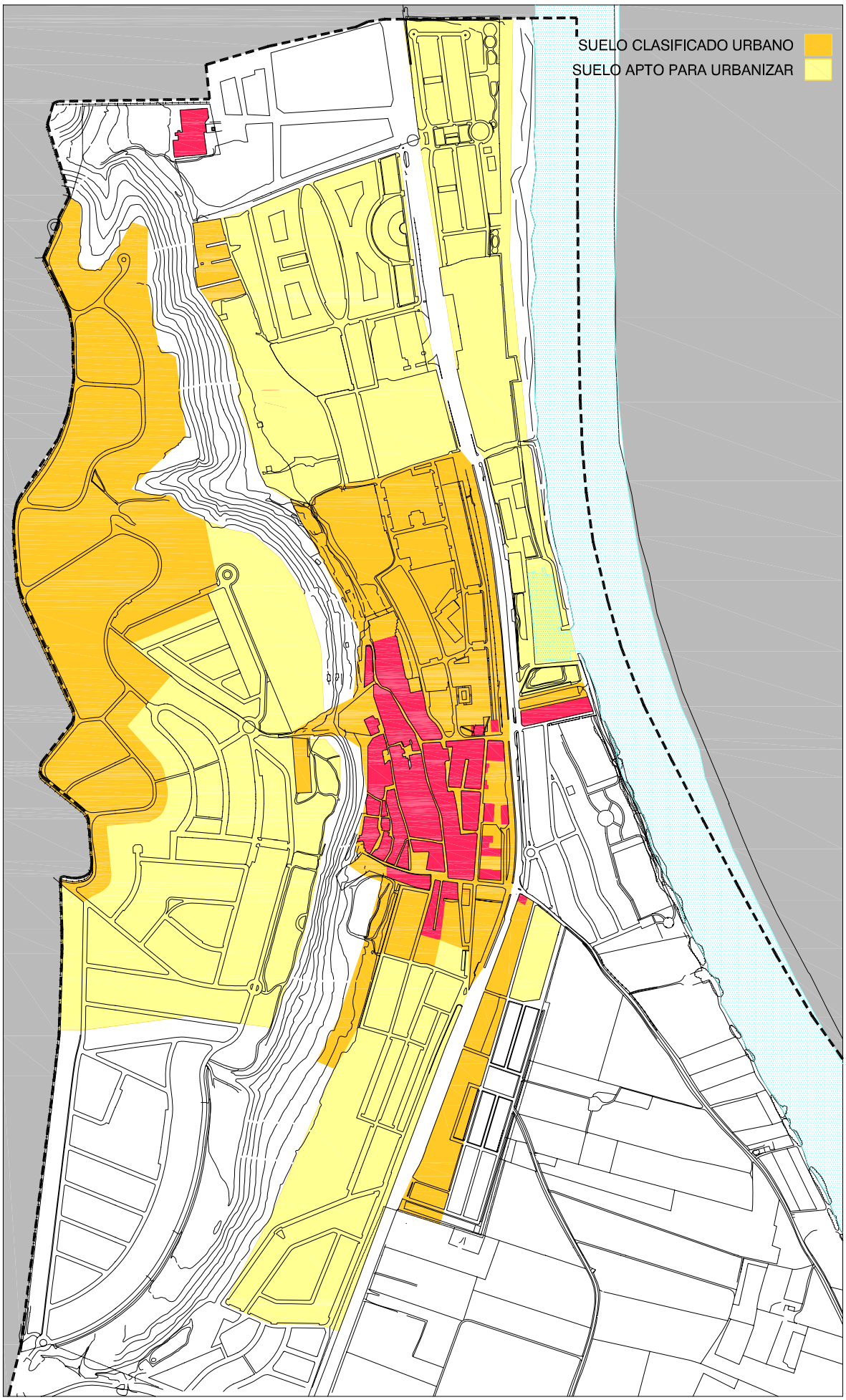
La capacidad del planeamiento en cuanto a suelo y número de viviendas aumentó, aunque en menor medida que en 1988. Posteriormente se produjo además una modificación que cambió el uso del sector junto a La Carrasca a residencial, aumentando la capacidad de viviendas:

Normas Subsidiarias 94	Superficie / Capacidad	Modificaciones Parciales	**TOTAL**
Suelo Urbano	66'5 Ha.		66'5 Ha.
	1.540 viv.		1.540 viv.
Suelo Urbanizable	117'5 Ha.		117'5 Ha.
	1.802 viv.	168 viv.	1.970 viv.

La revisión de las normas introdujo además una serie de directrices para la mejora de las redes viarias y de los equipamientos, principalmente diseñando un eje norte-sur de conexión entre los planes parciales de la cornisa, que conecta con la carretera de Palomares (pero que seguía sin resolver una conexión efectiva de estos suelos con el núcleo urbano); y haciendo la reserva necesaria de suelo para la ejecución de equipamiento en la extensión del casco hacia el sur y ampliación de los existentes en la zona de El Pandero.

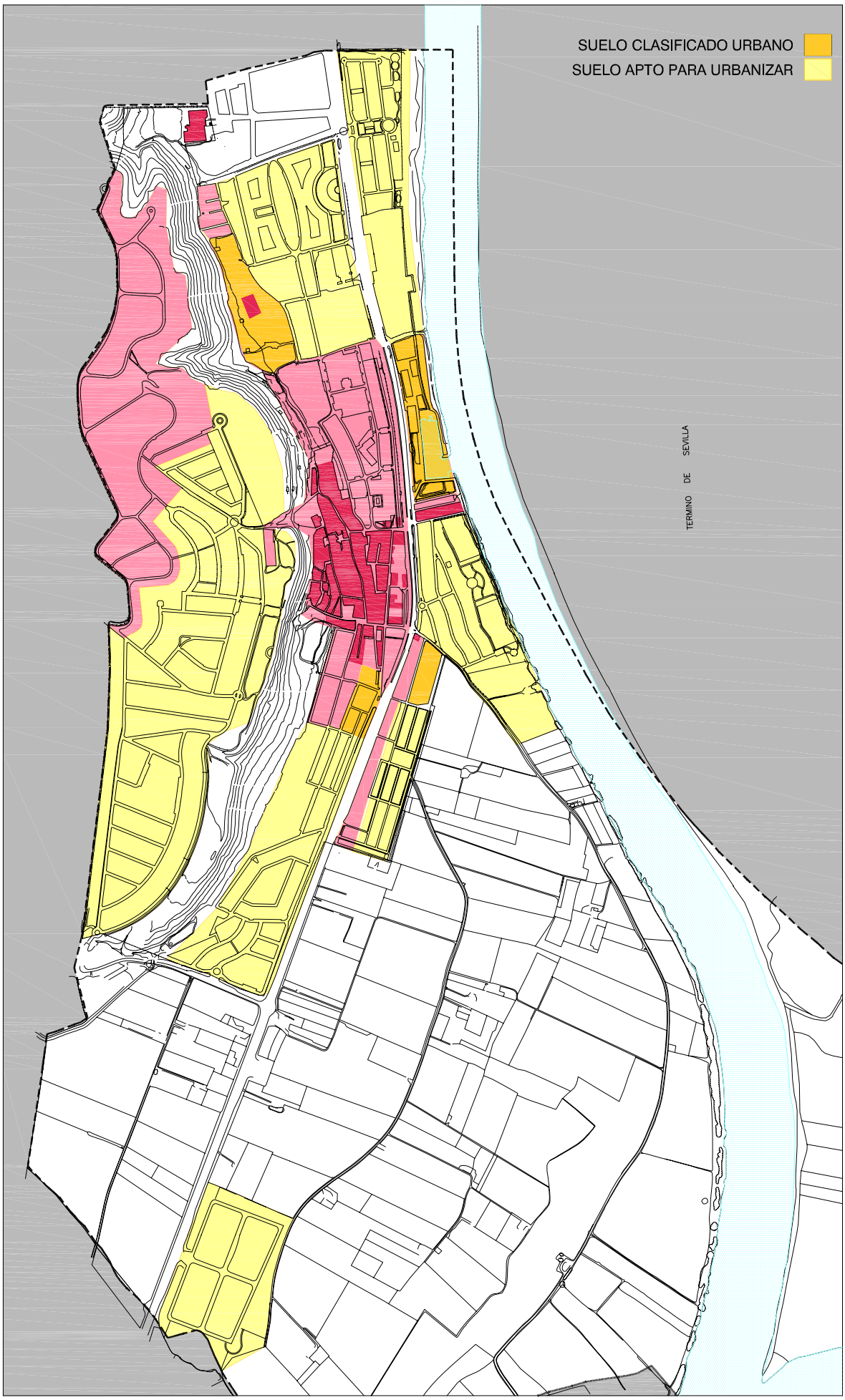
Se definieron dentro del suelo no urbanizable dos áreas de carácter *especial*: Mediante una modificación puntual y el correspondiente planeamiento de desarrollo, podrían incluirse en el proceso urbanizador una zona situada detrás del sector que ampliaba La Carrasca (aunque únicamente con destino al Patrimonio Municipal de Suelo), y 50 Ha. a lo largo del margen derecho del Guadalquivir como reserva para sistemas generales, previendo la construcción de un aeródromo como alternativa a la desaparición de la pista de Tablada.

Más adelante, al analizar los usos del suelo y el planeamiento vigente, estudiaremos las características morfológicas del suelo edificado y el grado de ejecución y datos correspondientes a los diferentes sectores. Se puede decir que el crecimiento de Gelves a ocupado la práctica totalidad de los espacios de crecimiento previstos en las normas del 94 (a excepción de polígonos con dificultades de gestión), alcanzándose un grado razonable en el cumplimiento de sus previsiones, si bien los problemas históricos del urbanismo municipal siguen presentes, principalmente el fraccionamiento de las áreas urbanas sobre la cornisa y en la vega.



NORMAS SUBSIDIARIAS 1988

E: 1/10.000



NORMAS SUBSIDIARIAS 1994

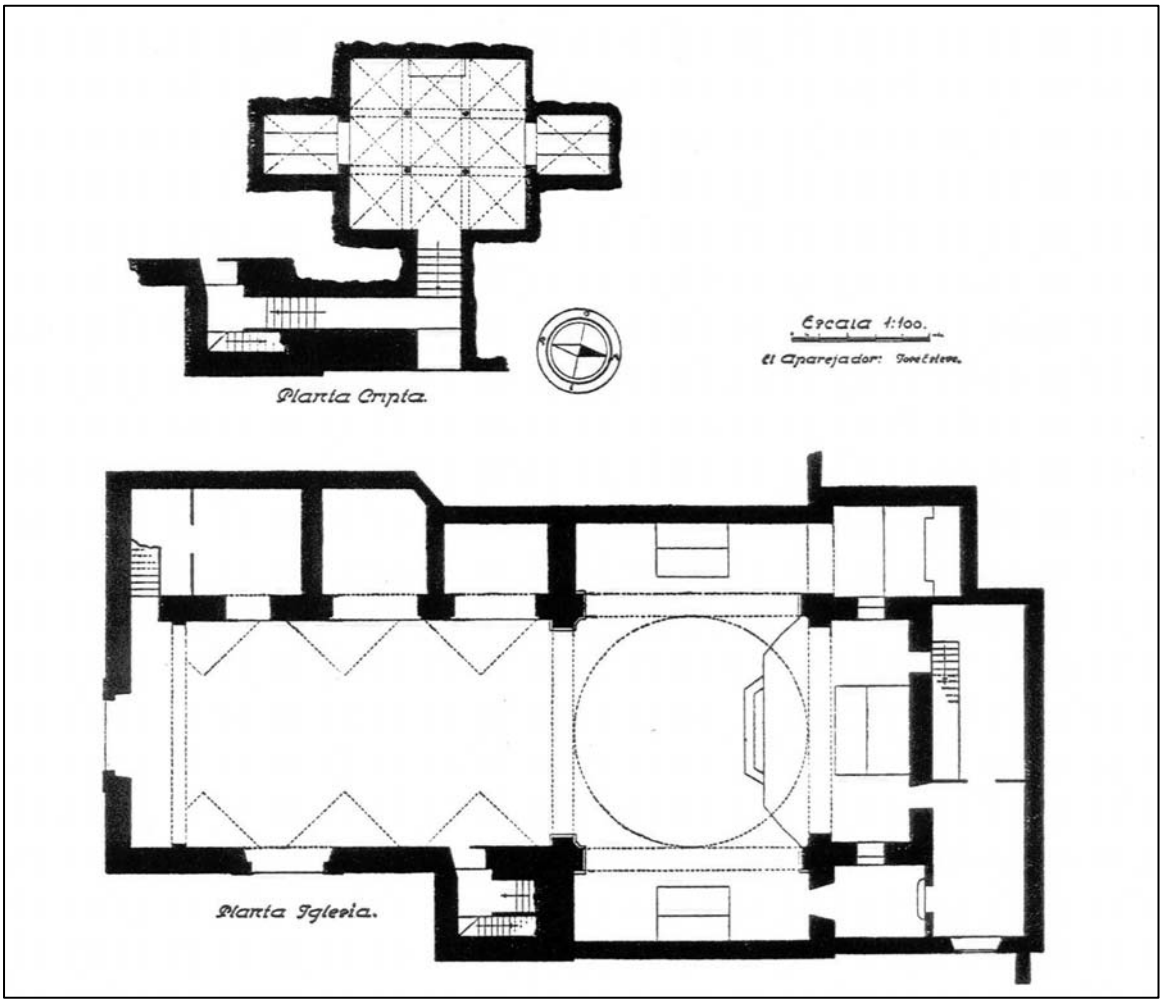
E: 1/15.000

3.3 PATRIMONIO EDIFICADO.

Si bien el caserío de Gelves no tiene importantes cualidades arquitectónicas, su situación y distribución en la falda de la cornisa del Aljarafe ofrece perspectivas de interés. Dentro del término destacan dos obras de importancia como son la iglesia de Ntra. Sra. de Gracia y la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada. También deben tenerse en cuenta, a fin de establecer la necesaria protección, las Haciendas de Simón Verde y de El Pandero, la portada del colegio antiguo junto a la iglesia, la portada de la mina de agua del Cañuelo, y como elemento representativo de la arquitectura de los 50 cabe reseñar la Barriada de Ntra. Sra. de Gracia, en buen estado de conservación y sin variaciones importantes de su estructura original.

IGLESIA DE SANTA MARÍA DE GRACIA.

La Iglesia parroquial de Santa María de Gracia, obra barroca del siglo XVIII, tiene 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 y varias columnas, se encuentran los restos de los patronos, Doña Leonor de Millán y Don Pedro Colón. Contiene además lienzos y piezas de orfebrería de los siglos XVII y XVIII.

HACIENDA SAN IGNACIO DE TORREQUEMADA.

En el enclave que el término de Gelves tiene en Bollullos de la Mitación, con una superficie de unas 167 Ha. de olivar, se encuentra la Hacienda de San Ignacio de Torrequemada. 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 de 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.

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 un de sus ángulos.

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

3.4 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Existen diversos restos que han dejado la impronta de etapas precedentes en la zona. Las más interesantes, y que serán tenidas en cuenta como elementos a recuperar y conservar, son las cortijadas de Torrequemada, Simón Verde, el Cañuelo, el Pandero (con hacienda, noria y acueducto), y la portada de la mina del Cañuelo.

El estado de conservación y la capacidad de aprovechamiento son factores que determinarán, en la propuesta de ordenación del Plan General, los distintos niveles posibles de utilización de estos restos.

Los yacimientos catalogados que se localizan en el término de Gelves son los siguientes:

1. En Suelo No Urbanizable:
   - 1637. Torrequemada A (UTM: 29SQB565361).
   - 1638. Torrequemada B (UTM: 29SQB564367).
2. En Suelo Urbano:
   - 633. Cortijo del Cañuelo (UTM: 29SQB634358).
   - 636. Gelves (UTM: 29SQB636368).
   - 638. Cortijo del Pandero (UTM: 29SQB634373).
   - 641. Hacienda de Simón Verde. (UTM: 29SQB622380).

3.5 USOS URBANOS DEL SUELO.

SUELO RESIDENCIAL.

El desarrollo urbanístico de Gelves como hemos visto en el apartado 3.2, ha generado áreas homogéneas de usos del suelo y morfología (véanse planos de áreas y de tipologías), destacando por encima de cualquier otro el uso residencial. Basándonos en la trama urbana generada, dentro de los suelos residenciales se pueden distinguir cuatro zonas:

- **Núcleo principal:** El 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.
- **Barriadas:** Los primeros crecimientos adyacentes al casco, como el barrio de Ntra. Sra. de Gracia, una de las antiguas U.V.A. (unidad vecinal de absorción) promovidas por el entonces Ministerio de la Vivienda, y la barriada de Andalucía, donde se mezclan viviendas en hilera y bloques aislados plurifamiliares.
- **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.

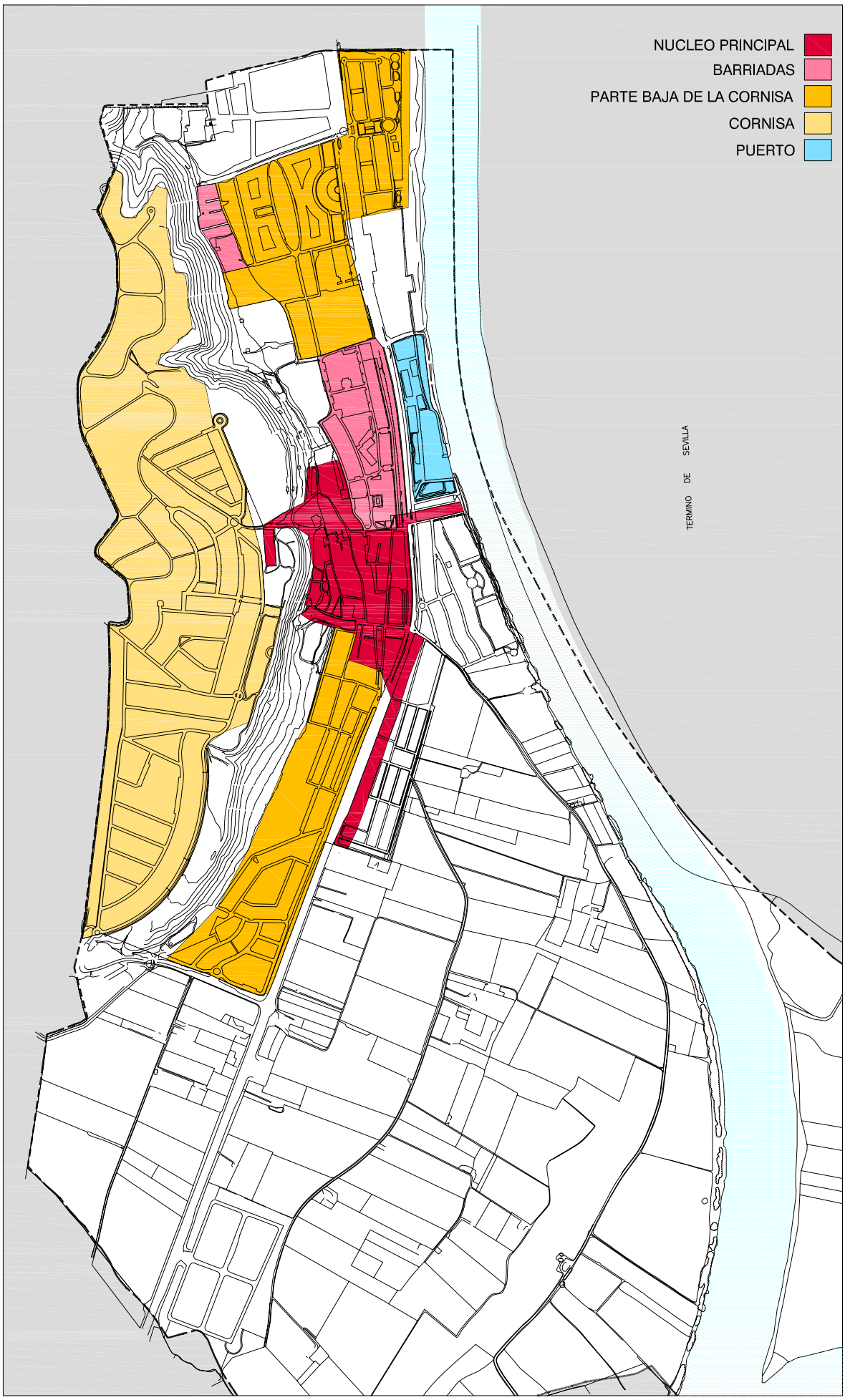
- **Cornisa:** La parte alta de la cornisa, donde se ha desarrollado una tipología de vivienda unifamiliar, aislada o pareada, con una densidad menor. Las reservas de equipamiento en esta área se encuentran en su mayor parte sin desarrollar, y los que han sido ejecutados (caso de los equipamientos deportivos) tienen carácter privado.

Como caso aislado habría que tener en cuenta los bloques de apartamentos del puerto deportivo, que deben ser considerados como un área morfológica dentro de la división por zonas urbanas residenciales, sino como un crecimiento residencial estrictamente ligado a la infraestructura del puerto.

Se ha producido además algún crecimiento residencial irregular, que genera problemas de disciplina urbanística, a partir de la edificación de viviendas unifamiliares entre medianeras en los bordes de la SE-660, como salto del núcleo urbano al margen opuesto de esta vía, en la zona denominada La Carrasca.

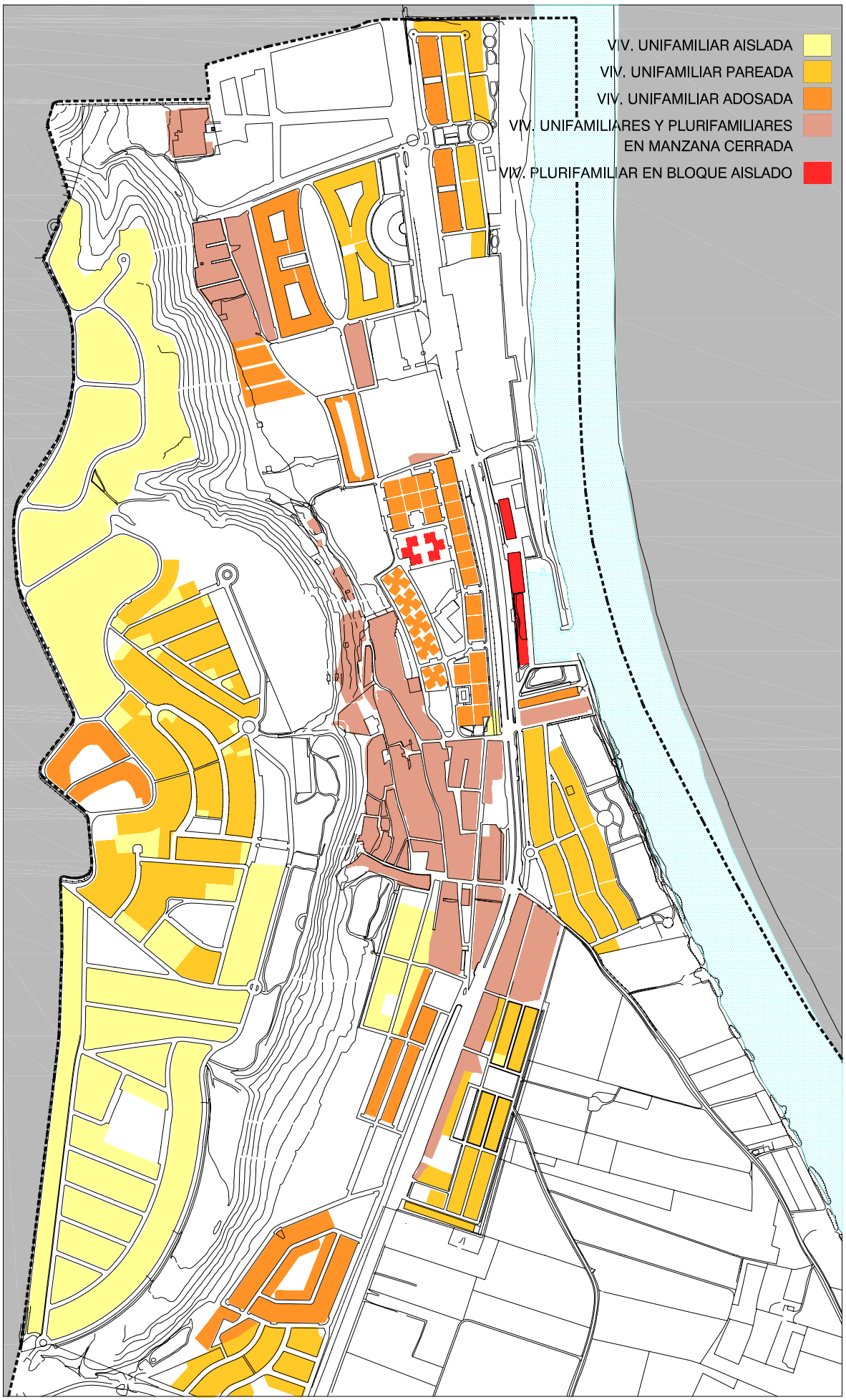
El número de viviendas existentes en suelo urbano ascendía, según se vio en el apartado 3.2, a 1540 (hay que deducir, no obstante, las viviendas aun no ejecutadas en las unidades de ejecución de suelo urbano), y el de las viviendas ejecutadas en los sectores de suelo urbanizable desarrollados es de 1253, lo que arroja una cifra en torno a las 2700 viviendas.

En lo que respecta a las densidades de cada área homogénea, referidas a superficie bruta sin descontar equipamientos, el núcleo principal y las barriadas adyacentes giran en torno a las 25 viviendas por hectárea, siendo la zona de densidad más elevada; los crecimientos de la zona baja de la cornisa alcanzan en algún sector las 20 viv./Ha. aunque en su conjunto la media es menor, en torno a las 18'5 viv./Ha.; la parte alta de la cornisa presenta los valores más bajos, al tratarse de tipologías unifamiliares aisladas y pareadas, con una media de 12 viviendas por hectárea.



AREAS HOMOGENEAS

E: 1/15000



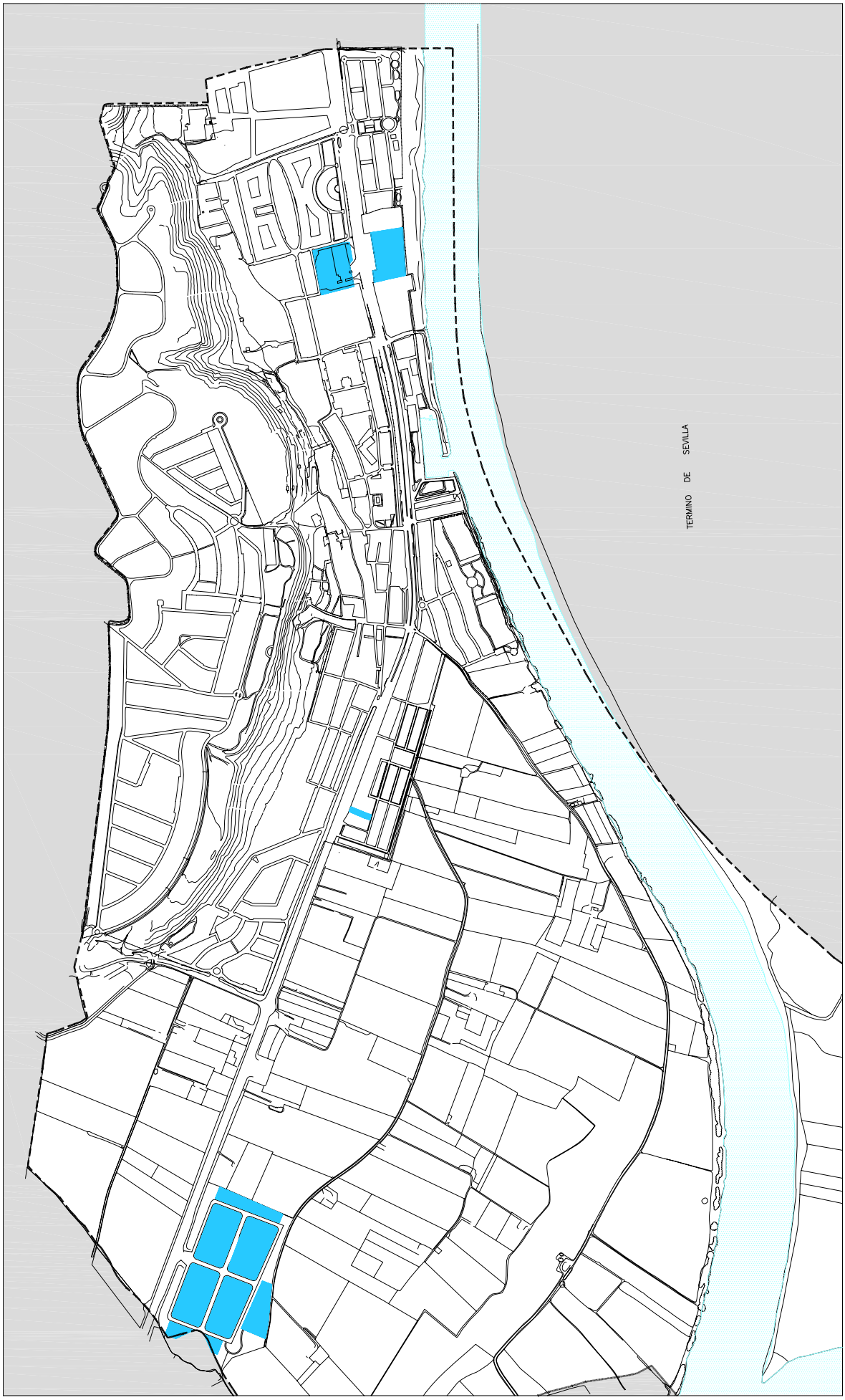
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

E: 1/10.000

SUELO INDUSTRIAL.

Según se ha descrito en el punto 0 el suelo destinado a usos industriales de forma exclusiva, se limita básicamente a dos enclaves a lo largo de la SE-660: Casi en el límite norte del término y a ambos lados de la carretera de la Puebla, se encuentran las instalaciones de la Inspección Técnica de Vehículos y la fábrica de cartón y papel; y siguiendo por la misma vía se sitúa en el límite con el municipio de Palomares el polígono industrial Guadalquivir. Las expectativas de crecimiento de suelo industrial en la zona de la I.T.V. y la fábrica de cartón, que ocupan entre ambas una superficie aproximada de 25 mil metros, es limitada, ya que la situación de desarrollo del suelo residencial y de equipamientos, así como el grado de consolidación que están alcanzando en esta zona del municipio, además de la problemática urbanística y ambiental que arrastra la papelera, inclinan las posibilidades de crecimiento industrial hacia el sur del municipio.

Dentro del casco se desarrollan además pequeñas actividades industriales (talleres de automóviles o motocicletas, fabricación de trofeos, o artesanía) compatibles con el uso residencial del mismo, y que por sus características ha sido tradicionalmente positiva su implantación dentro de la trama residencial.



SUELO INDUSTRIAL

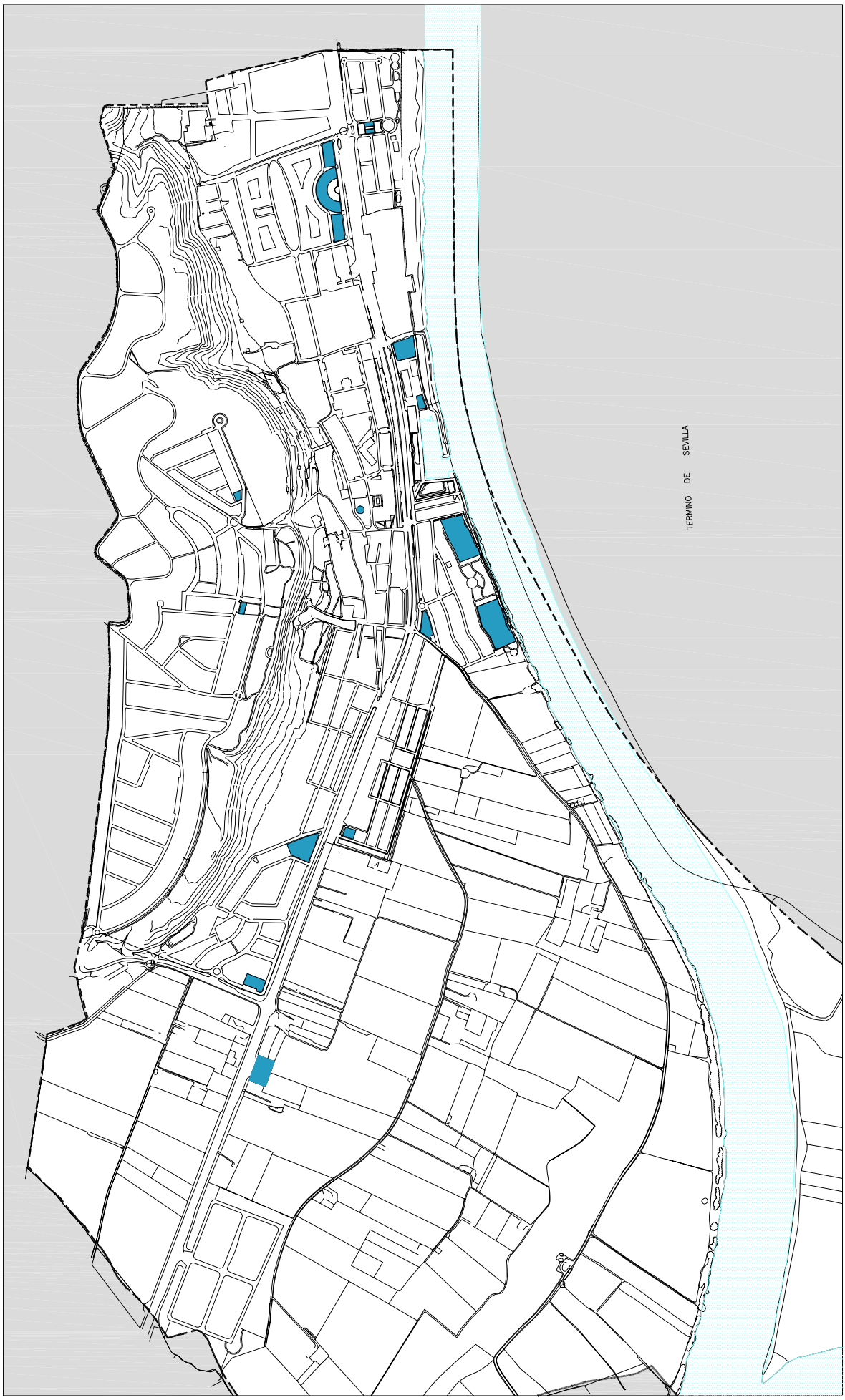
E: 1/15.000

SUELO TERCIARIO.

En el municipio de Gelves podemos diferenciar tres modos de implantación de actividades terciarias:

- Al igual que sucede, como hemos visto, en el caso de las actividades industriales inmersas dentro del casco, existe una trama de pequeños comercios, muchas veces ligados a estas actividades productivas (como las panificadoras o la fábrica de trofeos), distribuidos por el núcleo urbano como uso compatible con el residencial. La mayor parte de los comercios de este tipo se encuentran en la calle Real y plaza del Duque de Alba (más de 30), en la calle de Abajo, y distribuidos en menor proporción por el resto del casco.

  De igual modo la avenida de Coria y calle Duque de Montoro aglutinan un buen número de los comercios ubicados en suelo no exclusivamente terciario, aprovechando la fachada del pueblo a la carretera SE-660.
- Por otro lado existen una serie de suelos de uso terciario surgidos como reservas previstas para este uso al desarrollar los diferentes planes parciales de ordenación. Se trata en algunos casos de solares aún sin edificar, y en los casos de las urbanizaciones La Maestranza, Residencial Gelves Guadalquivir o la plaza de la Marina, espacios terciarios que aunque con un escaso número de actividades en comparación con las existentes dentro del casco, se van desarrollando poco a poco.
- Otro polo de atracción para usos terciarios, que forma por si mismo una entidad aparte, es Puerto Gelves. Se trata de una actividad terciaria con usos focalizados casi exclusivamente a la actividad náutica, pero que se conforma, de la misma manera que ocurre en el caso del suelo industrial con la I.T.V., como la única actividad de carácter terciario con vocación claramente metropolitana.



SUELO TERCIARIO

E: 1/15000

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

La red de equipamientos de la localidad se forma a partir de dos vías principales: Por un lado las reservas previstas en el planeamiento de desarrollo elaborado hasta la fecha, y por otro la recuperación de espacios deteriorados que carecían de uso. En el primer caso se debe tener en cuenta que muchos de estos suelos no tienen implantada ninguna actividad hasta el momento [2], y que, sobre todo en las actuaciones en la parte alta de la cornisa, los equipamientos de carácter deportivo son de uso privado.

Es en la parte baja, en la franja urbana entre la cornisa y la SE-660, donde se concentran la mayor parte de los equipamientos públicos en servicio. Situándose al norte del casco los más significativos: El colegio público Duque de Alba entre las barriadas de Andalucía y Ntra. Sra. de Gracia, el Polideportivo Municipal, pabellón cubierto y campo de fútbol, y la escuela taller de El Pandero. En esta misma zona se encuentra además el instituto de enseñanza secundaria y un centro cultural.

En lo se refiere a la recuperación de espacios para su uso como equipamientos hay que destacar la citada Hacienda El Pandero y los previstos al sur del casco (piscina cubierta y suelo destinado a SIPS junto a la piscina).

Dispersos en el casco urbano están el equipamiento religioso (iglesia de Ntra. Sra. de Gracia y las Hermandades de Gracia y del Rocío), los servicios de Cáritas junto a la iglesia, el Colegio Duquesa Cayetana, el Hogar del Pensionista en la antigua estación del tranvía, los servicios administrativos del Ayuntamiento y el Centro Médico Municipal.

Cabe reseñar la ubicación del cementerio, situado en una posición intermedia entre las urbanizaciones de la parte alta de la cornisa y la frontera superior del núcleo urbano, en lo que ha venido a convertirse en la única conexión entre estas dos zonas: La calle Joaquín Benavente Molina, antigua carretera de Mairena.

En lo referente a los espacios libres predomina por sus dimensiones la franja de la cornisa, con una extensión de 35 Has., y que cuenta con un Plan Especial de Protección en tramitación. Por sus características y superficie este espacio no puede considerarse con carácter únicamente municipal, sino para formar parte de una actuación a lo largo de los municipios aljarafeños de la cornisa.

En cuanto a las zonas verdes de ámbito local, la tendencia en los casos de las urbanizaciones de la cornisa ha sido situar estos espacios junto a la misma, formando un *parque lineal* que recorre la zona alta de la cornisa de norte a sur, a lo largo de los sectores 5, 4, 3 y 7.

Los espacios libres de las zonas residenciales entre la SE-660 y la cornisa tienen una distribución irregular, sin seguir una pauta común en su localización, y en muchos casos aprovechando áreas residuales surgidas de una ordenación más racional del resto del polígono (Sector 10).

Dentro del casco las áreas libres se reducen a las plazas urbanas (Duque de Alba, de Nuestra Señora de Gracia y del Pilar) y una franja situado en la Avda. de Pedro Ciaurriz.

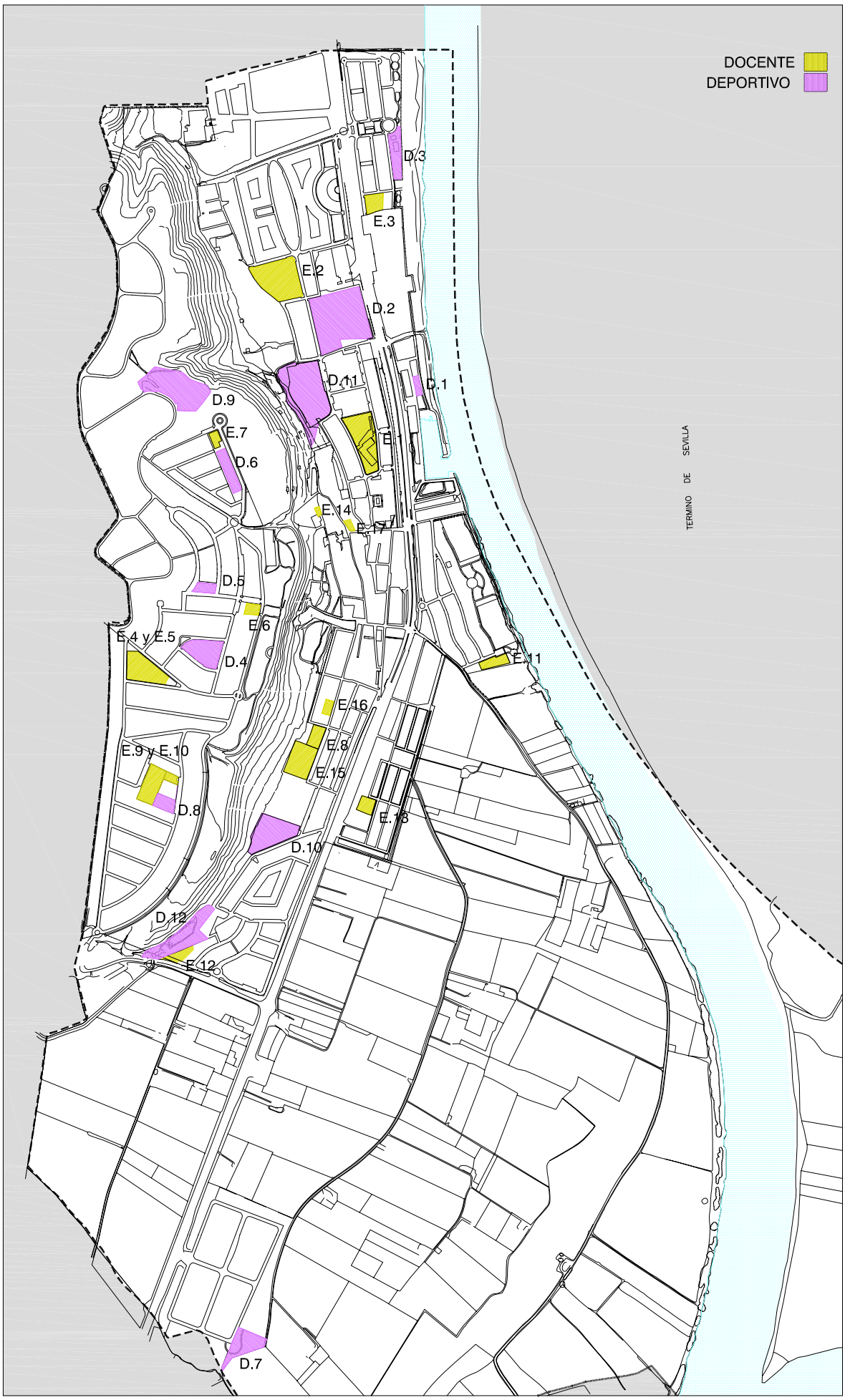
En los cuadros y planos anejos se resume la situación y características de los equipamientos docente y deportivo, el sistema de espacios libres, y los S.I.P.S.

[2] El Pleno del Ayuntamiento en Sesión celebrada el 16 de Mayo de 2003, acordó iniciar el expediente de desafectación de varios suelos destinados a equipamiento docente que se encontraban sin uso (toda vez que la Delegación Provincial de Educación se pronunció indicando que tales reservas no se consideran idóneas para tal uso), así como afectar a uso deportivo las reservas del Sector 7.

CENTROS DOCENTES		SUPERFICIE		DOMINIO	FUNCIONALIDAD			OBSERVACIONES
		GENERAL	LOCAL	PUB.	SUP. EDIF.	ESTADO	UNIDADES	
E.1	Colegio Público Duque de Alba	9.524,60		PUB.	3.315,00	En uso		Bda. Nª Señora de Gracia
E.2	I.E.Secundaria	11.740,25		PUB.		En uso	8-D2	Sector 11
E.3	Equipamiento docente (1)		2.500,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 2.2.B.
E.4	Centro Educación Infantil (1)		1.000,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 3.1
E.5	Centro Ed. 1ª y 2ª obligatoria (1)		5.000,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 3.1
E.6	Equipamiento docente (1)		1.257,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 4
E.7	Equipamiento docente (guardería)		1.058,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 5
E.8	Centro Infantil Municipal	2.137,85		PUB.	317,60	En uso	3	C/ Profesor Antonio Medina
E.9	Centro Educación 1ª. (2)		5.000,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 7
E.10	Preescolar (2)		1.000,00	PUB.		Sin ejecutar		Sector 7
E.11	Equipamiento docente		2.012,00	PUB.	675,00	Sin ejecutar		Sector 8
E.12	Equipamiento docente (1)		1.779,00	PUB.		En ejecución		Sector 9
E.13	Equipamiento docente		1.700,95	PUB.		Sin ejecutar		Sector 11
E.14	Escuela Taller El Pandero	2.697,50		PUB.	539,50	En uso	4	C/ Rafael Aguilar Zambrano
E.15	Escuela de Formación de Artesanos	6.271,40		PUB.	3.270,50	En uso		C/ Profesor Antonio Medina
E.16	Centro de educación infantil privado		965,00	PRIV.		En uso		Urb. Virgen del Rocío
E.17	Colegio Público Duqesa Cayetana		670,00	PUB.		En uso		C/ de la Fuente

(1) Suelos con expediente de desafectación iniciado
(2) Iniciado expediente de cambio a uso deportivo

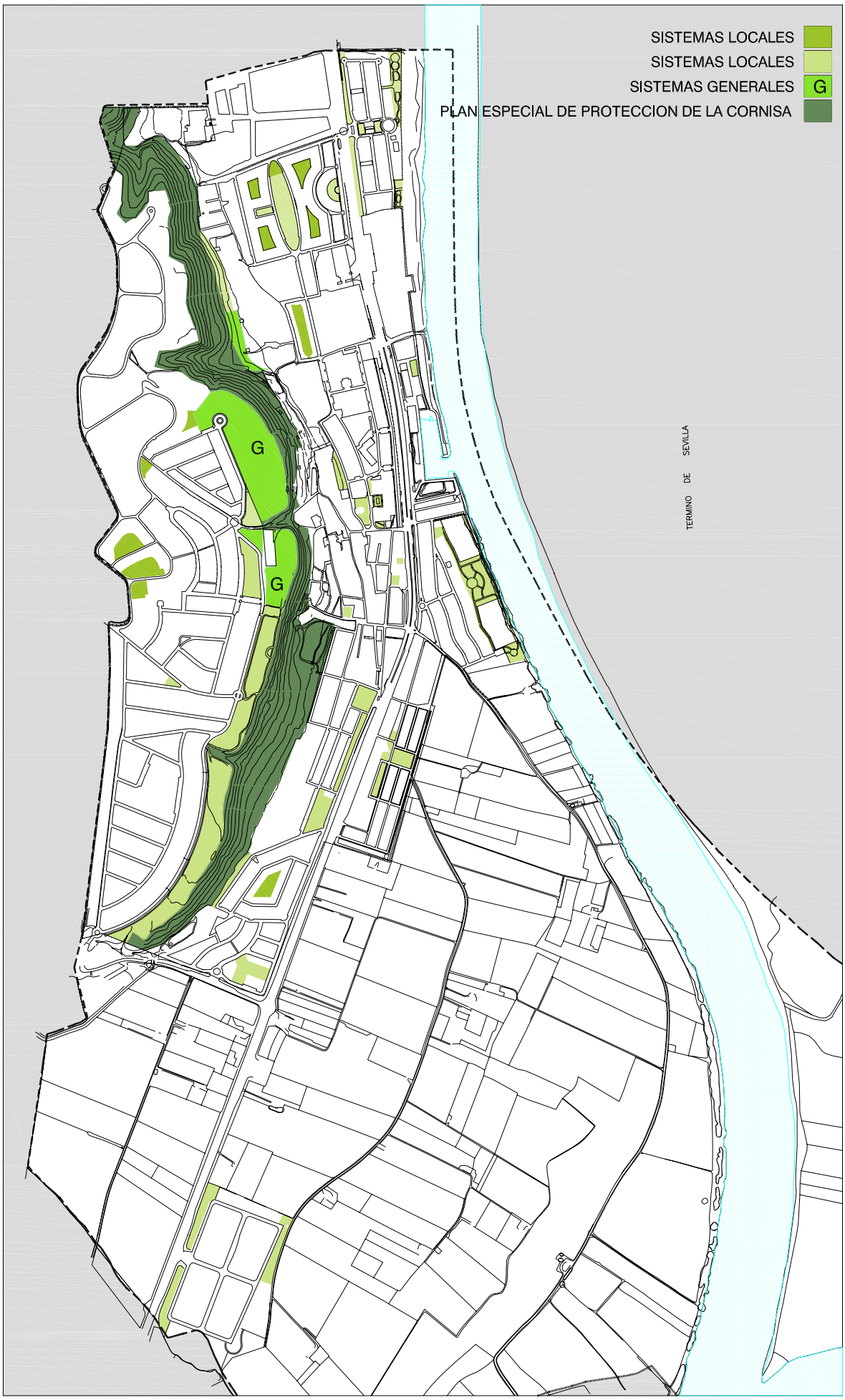
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		SUPERFICIE		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
		GENERAL	LOCAL	PUB.	PRIV.	TIPOLOGÍA	ESTADO	
D.1	Deportivo privado		908,75		X	A. Libre	En ejecución	Puerto Gelves (P.P.2.1)
D.2	Polideportivo y campo de futbol	22.800,00		X		Cubierto y A. Libre	En uso	Sector 1.
D.3	Deportivo privado		3.058,00		X	A. Libre	En uso	Sector 2.2.B.
D.4	Deportivo privado		5.885,00		X	A. Libre	En uso	Sector 3.1.
D.5	Deportivo privado		1.445,00		X	A. Libre	Sin ejecutar	Sector 4.
D.6	Deportivo privado		3.220,00		X	A. Libre	En ejecución	Sector 5.
D.7	Deportivo y ampliación E. Artesanos		2.410,00		X	A. Libre	En uso	Sector 6.
D.8	Dep. púb. cedido (concesión adm.)	2.100,00		X		A. Libre	En uso	Escuela de padel
D.9	Club Privado		9.697,10		X	A. Libre	En uso	Simón Verde.
D.10	Piscina Municipal	8.900,00		X		A. Libre	Sin uso	C/ Mallorca
D.11	Polideportivo municipal	14.286,25		X		A. Libre	En uso	Barriada Andalucía
D.12	Deportivo privado	10.880,00			X	A. Libre	En uso	Escuela de tenis



DOCENTE Y DEPORTIVO

E: 1/15.000

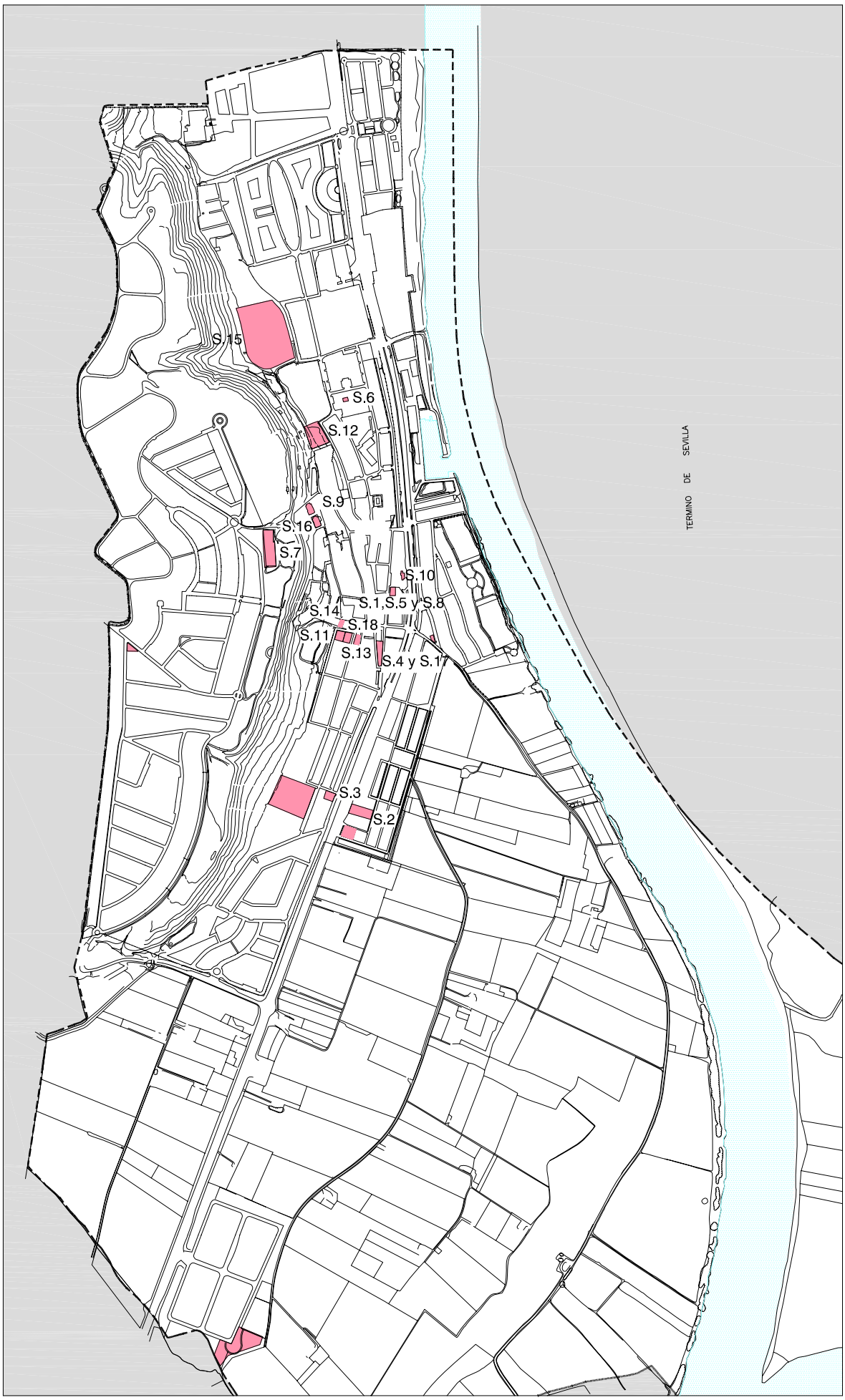
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE		DOMINIO		FUNCIONALIDAD	
	GENERAL	LOCAL	PUBLICO	PRIVADO	TIPOLOGÍA	ESTADO
V.1 Espacio libre U.A.1-B	4.011,93		X		Zona verde	Sin urbanizar
V.2 Espacio libre P.P.2.1		1.550,00	X		Zona verde	Urbanizado
V.3 Espacio libre S.1		15.820,00	X		Zona verde	Urbanizado
V.4 Espacio libre S.1		9.502,00		X	Jardín	Urbanizado
V.5 Espacio libre C.2.2.B		7.174,00	X		Zona verde	Urbanizado
V.6 Espacio libre S.3.1		15.300,00	X		Zona verde	Sin urbanizar
V.7 Espacio libre S.4	15.600,00		X		Zona verde	Sin urbanizar
V.8 Espacio libre S.4		5.518,00	X		Zona verde	Urbanizado
V.9 Espacio libre S.4		2.230,00	X		Zona verde	Sin urbanizar
V.10 Espacio libre S.5	41.325,00		X		Zona verde	Sin urbanizar
V.11 Espacio libre S.5		3.106,00	X		Zona verde	En ejecución
V.12 Espacio libre S.6		1.940,00	X		Zona verde	Sin urbanizar
V.13 Recinto Ferial	5.035,00		X		C. Feria	Urbanizado
V.14 C/ Feria y C/ Prado Cañuelo		5.650,00	X		Zona verde	Urbanizado
V.15 Espacio libre S.7		41.343,00	X		Zona verde	Sin urbanizar
V.16 Espacio libre S.8		16.671,00	X		Zona verde	Sin urbanizar
V.17 Espacio libre S.9		4.450,00	X		Jardines	Urbanizado
V.18 Espacio libre S.10		12.915,00	X		Jardines	Urbanizado
V.19 Espacio libre S.11		3.989,72	X		Jardines	Sin urbanizar
V.20 Espacio libre S.11		788,28	X		Juego niños	Sin urbanizar
V.21 Plaza del Deportista		837,10	X		Plaza	Urbanizado
V.22 C/ Pedro Ciaurriz		1.766,75	X		Jardines	Urbanizado
V.23 Plaza Nª. Señora de Gracia		1.115,00	X		Plaza	Urbanizado
V.24 Plaza de Joselito El Gallo		534,20	x		Plaza	Urbanizado
V.25 Plaza Duque de Alba		2.665,00	X		Plaza	Urbanizado
V.26 Protección de la Cornisa	253.257,90		X		Zona verde	Sin urbanizar



ESPACIOS LIBRES

E: 1/15.000

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			SUPERFICIE	DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
				PUB.	PRIV.	SUP.EDIF.	ESTADO	
S.1	ADMINISTRATIVO	Ayuntamiento	353,15	X		706,30	En uso	
S.2		Nave Municipal	453,76	X		453,76	En uso	
S.3		Caseta Municipal 1	338,55	X		338,55	En uso	Recinto ferial
S.4		Caseta Municipal 2	504,00	X		504,00	En uso	Usos varios
S.5	SERV. URBANOS	Policía		X				Incorporado en edif. Ayuntamiento
S.6		Correos	50,00	X		50,00	En uso	Bda. Andalucía bloque 3, bajo.
S.7		Cementerio	3.167,57	X			En uso	
S.8		Juzgado de Paz		X				Incorporado en edif. Ayuntamiento
S.9	SOCIAL	Cáritas	30,00		X	30,00	En uso	En Escuela Taller Iglesia.
S.10		Hogar pensionista	185,70	X		371,40	En uso	Antigua estación del tranvía
S.11	SANITARIO	Centro Médico (SAS)	631,75	X		631,75	En uso	
S.12	CULTURAL:	Centro Cultural Villa Gelves	2.809,25	X			En cons.	Junto a la Hda. El Pandero
S.13		Peña cultural sevillista	200,00		X		En uso	
S.14		Peña cultural bética	130,00		X		En uso	
S.15		Cortijo del Pandero	20.500,00	X			Sin uso	
S.16	RELIGIOSO	Iglesia Ntra. Sra. de Gracia	492,75		X	492,75	En uso	
S.17		Hermandad de Gracia	195,70		X	195,70	En uso	
S.18		Hermandad del Rocio	334,45		X	334,45	En uso	



SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL EN USO

E: 1/15000

3.6 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El municipio de Gelves cuenta con suministro de agua potable a través de los servicios de las empresas EMASESA y ALJARAFESA, según zonas del término, encargándose cada una del suministro, conservación y mantenimiento de la red existente en su área.

Por zonas, las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua son las siguientes:

- Red de ALJARAFESA: tiene dispuestos varios ramales de acceso desde sus instalaciones del Aljarafe para el abastecimiento de zona de la cornisa y plataforma del Aljarafe.
- Red de EMASESA: casco histórico y resto del municipio. Dispone de una arteria con diámetros de 500 y 450 mm. En la margen derecha de la autovía en dirección Coria para el abastecimiento de la parte inferior de la población de Gelves.

En la actualidad el Ayuntamiento está tramitando el rescate de las competencias del servicio de abastecimiento de aguas para el municipio, y poder de esta forma negociar la concesión del mismo a una única compañía de forma que se optimice la gestión de la infraestructura.

SANEAMIENTO.

La totalidad del casco urbano, así como el resto de zonas consolidadas poseen conducción unitaria de vertidos (aguas negras) y desagüe de aguas pluviales.

La red de saneamiento de la zona alta del municipio va conduciendo los vertidos desde la mitad de la cornisa, a la altura de la urbanización Soto Alto, hacia el arroyo Caño Real donde existe un aliviadero. Es conveniente destacar la falta de sensibilidad respecto a la zona protegida de la cornisa por donde discurre un trazado de saneamiento con pozos muy al descubierto bajando por la vaguada del extremo norte de la misma, y llevando las aguas residuales desde la urbanización Simón Verde hasta la Vega.

La otra parte este de la cornisa hacia San Juan de Aznalfarache, genera vertidos libres en el río Guadalquivir a la altura de Puerto Gelves, después de atravesar una parte de la zona baja del casco. También existe en la zona sur del término otro colector que vierte directamente al río. En total, existen actualmente cinco puntos de vertido libre sin depurar al río.

Sólo la zona del Parque Industrial transfiere sus vertidos a la planta depuradora de Palomares gestionada por ALJARAFESA.

Los municipios limítrofes de San Juan, Puebla y Coria bombean sus vertidos a las instalación depuradora de Tablada.

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La distribución eléctrica del municipio se realiza a través de la correspondiente infraestructura subterránea de media y baja tensión de ENDESA.

Existen además algunos tendidos aéreos de menor entidad para dar servicio a algunas edificaciones agrícolas en los terrenos de la vega.

4 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

4.1 PLANEAMIENTO VIGENTE DE ÁMBITO MUNICIPAL.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NN.SS.) del término municipal de Gelves son la figura de planeamiento vigente en la actualidad y fueron aprobadas definitivamente con la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 22 de julio de 1.994, sustituyendo a las entonces vigentes NN.SS. aprobadas definitivamente el 29 de julio de 1.988, y que fueron el primer instrumento de planeamiento con que contó Gelves.

El grado de desarrollo del suelo clasificado por las NN.SS. se resume en el siguiente cuadro:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		
Ejecutado	77.000 m^2	58’85 %
Sin ejecutar	58.830 m^2	41’15 %
TOTAL	130.830 m^2	100’00 %

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		
Ejecutado	1.176.746 m^2	83’25 %
En ejecución	191.502 m^2	14’25 %
Planeamiento desarrollado	1.308.248 m^2	97’50 %
Sin desarrollar	33.500 m^2	2’50 %
TOTAL	1.341.748 m^2	100’00 %

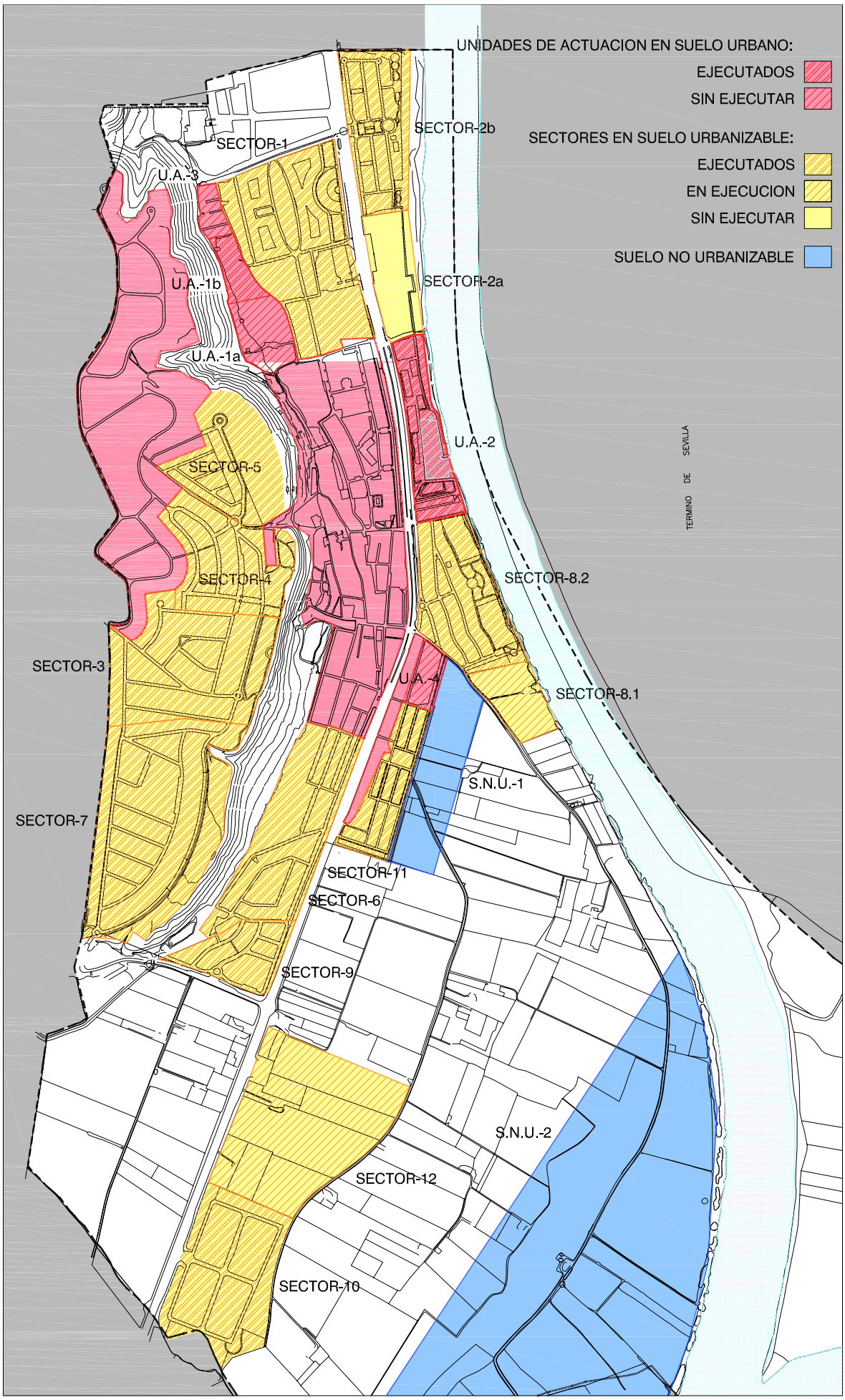
Las diferentes Modificaciones Parciales de las Normas que han sido aprobadas, así como el grado de desarrollo pormenorizado de los Sectores y las Unidades de Ejecución, quedan reflejadas en los cuadros que siguen:

MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

APROBACIÓN DEFINITIVA	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
4/9/1996	SECTOR 2.	Establecer coeficientes de ponderación relativo de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, resultantes de la zonificación en sectores 2.1 y 2.2. Asignación de parcelas de edificabilidades superior a la establecida. Modificación de tipologías.
4/9/1996	SECTOR 9.	Cambio de ordenación pormenorizada del sector 9. Cambio de zonificación casi íntegra del sector, reordenando viario, accesos carreteras (SE-660 y SE-665 camino de Palomares-Gelves), destinando la edificación residencial a una única tipología, la pareada (anteriormente aislada y pareada). No hay alteración de la capacidad de 80 vv. Se produce una alteración de las superficies destinadas a dotaciones públicas.
21/10/1997	SECTOR 8. POLIGONO A.	Posible implantación de complejo destinado a personas mayores, subdividiendo el sector en dos: 8.1 para dicho fin (200 viv. Residenciales de 1 y 2 dorm.) y 8.2 donde subsisten las determinaciones de las NN.SS., sin suponer aumento de la edificabilidad total permitida.
21/10/1997	SECTOR 10. PARQUE INDUSTRIAL	Modificación de límites del sector 10 de suelo apto para urbanizar, suponiendo cambio de clasificación de suelo, pasando unos terrenos de no urbanizable a apto para urbanizar y otros en sentido contrario, y alteración de la superficie total del sector, pasando de 115.000 m2 a 114.960 m2.
11/6/1999	C/RAFAEL AGUILAR Z. Y C/BARRIONUEVO.	Cambio de tipo de edificación en calles Rafael Aguilar Zambrano y Barrionuevo, pasando de unifamiliar aislada tipo UA, que aparecen en el plano de calificación, alineaciones y rasantes en el margen izquierda de ambas calles, por las condiciones particulares de casco histórico, mucho más acordes con la parcelación y la tipología existentes.
2/6/2000	SECTORES 4 Y 5.	Cambio de trazado de la via de S. General que discurre en paralelo con la Cornisa del Aljarafe y que sirve de acceso principal a los sectores situados sobre ella, de forma que elimina el puente previsto para salvar el vado del camino de Mairena, retranqueando el cruce con esta hasta un punto donde se produce al mismo nivel y mediante rotonda.
20/9/2000	SECTOR 11.	Recalificación del sector 11, pasando de uso industrial a uso residencial.
27/12/2000	U.A.2. PUERTO P.P.2.1	Reordenación de parcelas edificables, áreas libres, edificabilidad y usos.
	SECTOR 12	Ampliación del Sector 10, industrial, con la puesta en carga de uno de los sectores previstos dentro del PGOU en tramitación.

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	SUELO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES		GRADO DE DESARROLLO	
		RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		E. LIBRES	EQUIP.	VIARIO			PLANEAMIENTO APROBADO	URBANIZACIÓN
	m^2	m^2	Nº Viv.	m^2	Parcelas	m^2	m^2	m^2	TIPO	m^2		
UA-1a												
UA-1b	13.875	7.312	85				50	2.501	E. Libre	4.012	X	Ejecutada
UA-2. (Puerto P.P.2.1)	15.726	11.405	250			1.550	2.771				X	Ejecutada
UA-3. (Pandero)	21.255	7.125	44						E.Libre y viario	2.237		
UA-4. (Carrasca)												
SECTOR 1	158.200	44.802	316	13.010		25.323	44.301	30.764			X	Ejecutada
SECTOR 2.a	33.500											Sin ejecutar
SECTOR 2.b	64.360	26.201				7.174	6.700	24.185			X	Ejecutada
SECTOR 3	130.650	74.950				15.300	13.735	26.665			X	Ejecutada
SECTOR 4	82.800	38.224	125			7.748	3.302	17.926	E. Libre	15.600	X	Ejecutada
SECTOR 5	79.213	16.561	86			3.106	4.872	6.403	E.Libre y viario	48.271	X	Ejecutada
SECTOR 6	118.378	47.719				11.838	36.916	21.905			X	Ejecutada
SECTOR 7	189.701	95.573	193			41.343	10.100	42.685			X	Ejecutada
SECTOR 8.1	33.847		60								X	En ejecución
SECTOR 8.2	86.215	31.972	152			16.671	2.519	17.663			X	Ejecutada
SECTOR 9	44.489	20.248	80			4.450	3.669	16.122			X	Ejecutada
SECTOR 10	114.961			73.145	7	12.916	4.656	24.248			X	Ejecutada
SECTOR 11	47.779	22.309	168	703	1	4.778	2.430	17.559			X	Ejecutada
SECTOR 12	157.655			102.470		15.766	6.307		E.Libre y viario	33.112	X	En ejecución



UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES NNSS-1994

E: 1/15000

4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

El desarrollo de esta figura de planeamiento especial, prácticamente inédita hasta el presente dentro del ámbito regional (y nacional), viene acotado por la orientación general y alcance propio de la legislación urbanística. Aún así, las determinaciones adoptadas en el Plan Especial intentan un pleno aprovechamiento de las capacidades potenciales de la Ley del Suelo, buscando en todos los casos, la compatibilización y apoyo de los mecanismos reguladores de la legislación sectorial concurrente.

El Plan Especial supone una aportación de particular trascendencia para la provincia, no sólo por su propia fuerza y el carácter de la normativa urbanística que contiene – subsidiario o complementario o director- sino por la propia orientación y planteamiento del plan. No se hace en él un intento más de acotar y salvaguardar determinados espacios en calidad de "museos" de la naturaleza, por el contrario, intenta ajustar la necesidades derivadas del desarrollo social con la capacidad de acogida del medio y su estabilidad ecológica.

La estructura de la ordenación planteada, responde a la necesidad de dar respuesta, desde la perspectiva cautelar-urbanística propia del Plan, a los problemas que generalizadamente se verifican o inciden sobre el conjunto de la geografía provincial y a los problemas específicos que inciden o pueden incidir sobre zonas particulares.

La normativa del plan se articula principalmente en:

- Normas generales de Regulación de Usos y Actividades (todo el territorio)
- Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades de aplicación a ámbitos caracterizados tipológicamente.

El documento de Síntesis del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo fue aprobado definitivamente por Orden 7/7/86 del Consejero de Obras Públicas de la Junta de Andalucía.

El Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla incluye 140 has en el municipio de Gelves como Paisaje Sobresaliente, PS-3 (con régimen de protección compatible), dentro de la Cornisa Este del Aljarafe.

Con esta figura de planeamiento se pretende que la zona PS-3, que afecta a los municipios de Palomares del Río, Gelves y San Juan de Aznalfarache, quede protegida frente a agresiones de diversa índole.

Esta protección afecta, por un lado, a la preservación futura de impactos negativos en la propia cornisa como elemento paisajístico, como pantalla receptora y emisora de elementos visuales, además de su conexión y proximidad con el río Guadalquivir. Por otro lado, trata de evitar los elementos construidos o edificios que alteren el talud, provoquen movimientos de tierra y dificulten la conservación de los suelos en ladera.

El mantenimiento de los usos tradicionales y su posterior reconversión en espacio forestal, es el objetivo marcado por el Catálogo como base a garantizar desde el punto de vista urbanístico.

En lo que se refiere al Catálogo, las normas de protección, acordes con los valores paisajísticos que han motivado su catalogación, inciden particularmente en la preservación de estos valores mediante la exclusión de usos de gran impacto visual (instalaciones publicitarias y símbolos conmemorativos, vertederos, edificios residenciales e industriales, etc.) o bien que puedan afectar a valores botánicos o faunísticos, también presentes en el espacio.

Como usos compatibles considera exclusivamente las actuaciones naturalísticas y recreativas, instalaciones no permanentes de restauración y usos turísticos recreativos en edificios ya existentes, además de las obras de restauración y protección encaminadas a potenciar los valores señalados.

PLAN DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y ADECUACIÓN PARA EL USO PÚBLICO DE LA CORNISA DEL ALJARAFE.

Este Plan afecta a los municipios de Palomares del Río, Mairena del Aljarafe, Castilleja de la Cuesta, Castilleja de Guzmán, Gelves, Tomares, San Juan de Aznalfarache y Camas.

Realiza un diagnóstico y un programa de actuaciones concretas para la cornisa. En su diagnóstico detecta 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.).

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA CORNISA DE GELVES.

Este Plan ha sido redactado en febrero de 2.001 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 has.

Parte, para la determinación de las propuestas, de la problemática que afecta a la zona, según se recoge en las NN.SS. vigentes:

- Desbordamiento de la cornisa con los nuevos sectores clasificados, con una altísima densidad demográfica, en detrimento de las zonas verdes.
- 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 al núcleo urbano.
- Ausencia de red viaria básica. Carencia 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.
- Necesidad de fijar y dimensionar los equipamientos y sistemas generales de uso público. Establecimiento de miradores, circuitos deportivos, quioscos, etc.
- Urgencia en realizar el trazado pormenorizado, la gestión y la coordinación.

Dentro de las obras programadas y políticas de inversiones públicas que pueden influir en el territorio objeto del Plan, la reparación de los muros de contención del talud por su parte más pronunciada, la Urbanización de El Pandero (junto a la antigua cortijada) y el Proyecto de escuela-taller en el sector de El Pandero (incluido en la superficie del Plan Especial), son las únicas actuaciones en marcha, en fase de elaboración.

Anteriores corporaciones municipales pusieron en marcha negociaciones con los municipios colindantes (Sanjuán y Mairena) para aumentar la extensión del parque por sus extremos correspondientes, ya que la imagen de Sevilla tiene un marcado carácter unitario y constituye potencialmente un parque metropolitano.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), se desarrolla, según establece la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, mediante una Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Memoria Económica y Normativa. En 1996 la Comisión de Redacción informó la Memoria Informativa, que contenía el diagnóstico de las oportunidades y problemas del ámbito; y en septiembre de 2000 la Oficina Técnica de Planificación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, como documento previo a la Memoria de Ordenación, redactó el Documento de Objetivos donde se definen los aspectos fundamentales del modelo territorial que deberá ser desarrollado por la Memoria de Ordenación.

El ámbito del Plan de Ordenación del Territorio hace alusión a todo el ámbito metropolitano de Sevilla, y tiene por objeto diseñar un proyecto global de estructuración y organización del espacio metropolitano, que sirva de marco de referencia a las políticas urbanísticas y sectoriales, y que permita la progresiva integración de cada municipio en el modelo territorial que se proponga para el conjunto del área.

El municipio de Gelves queda enmarcado dentro del Sector Oeste-Aljarafe, compuesto por 17 municipios en la margen derecha del Guadalquivir. Este Sector es, después del municipio de Sevilla, el más poblado de los cuatro que componen el área metropolitana, con una proyección de población para el 2011 de casi un cuarto de millón de habitantes, lo que supondrá el 20% de la población del área metropolitana.

El Documento de Objetivos enumera trece de ellos agrupados en los siguientes apartados: la estructura del territorio, la ordenación de los usos productivos, la protección de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, y otras infraestructuras.

La estructura del territorio.

La zona del Aljarafe ha sufrido con los procesos de conurbación una pérdida de identidad de los núcleos originales y un aumento de la dependencia respecto a la ciudad central. De esta forma se establecen cuatro objetivos que buscan una articulación de la zona del Aljarafe, primero *mejorando la funcionalidad del sistema de asentamientos (objetivo 1)* para crear una nueva centralidad en la zona de Mairena, San Juan, Tomares y Bormujos, que asuma funciones de carácter metropolitano; segundo *mejorando la red viaria en la corona (objetivo 2)* lo que lleva a los siguientes planteamientos:

- En el viario de primer nivel (enlace entre las carreteras de acceso a Sevilla y conexión del territorio con las grandes terminales de transporte) se establece como prioritario un nuevo paso del río entre Coria y Gelves. La continuación de este viario (la denominada SE-40) se prolonga hacia la A-49 entre Almensilla y Palomares atravesando los terrenos de la Hacienda Torrequemada.
- El segundo nivel de viario busca la mejora de la movilidad entre los distintos sectores metropolitanos. En este escalón se propone una conexión para facilitar la accesibilidad a la zona sur del Aljarafe, entre la autovía de Coria y la carretera de la esclusa, con un nuevo paso del brazo derecho del río al sur del puerto deportivo de Gelves.
- En relación a Gelves también hay que tener en cuenta la potenciación de la red de carriles bici, con la creación de un carril a lo largo de la SE-660 hasta Puebla del Río.
- El tercero de los objetivos se refiere al apoyo del transporte público reorganizando las redes de autobuses y mejorando las conexiones norte-sur en el Aljarafe.

Por último, el *objetivo 4: Crear una red de espacios libres*, se refiere a una serie de actuaciones dentro del término de Gelves:

- Zonas a forestar total o parcialmente: Escarpes de la cornisa del Aljarafe, y márgenes del Guadalquivir desde la Punta del Verde hasta la A-49.
- Forestación y adecuación recreativa de caminos y vías pecuarias entre las que se incluye las que discurren por el término de Gelves.
- Se propone la creación del parque metropolitano formado por las laderas y escarpes de la cornisa de Gelves, Mairena, San Juan y Tomares.

La ordenación de los espacios productivos.

En los objetivos 5 y 6 (*potenciar los usos urbanos productivos en la corona metropolitana, y mejorar el espacio industrial*) donde se enumeran las áreas de oportunidad para usos productivos, áreas centrales de usos terciarios, y diferentes aspectos del suelo industrial, no hacen referencias que afecten directamente a Gelves.

El *objetivo 7: Proteger, mejorar e integrar el espacio agrícola*, establece la necesidad de crear unas áreas rurales a cautelar entre las que se incluye la zona de la cornisa. También enumera entre las áreas agrícolas a proteger por su capacidad productiva las Vegas de Palomares y Gelves.

Protección de los recursos naturales y paisajísticos.

De nuevo, las riveras con vegetación asociada entre las que se encuentra la zona de la Punta del Verde, y los espacios forestales formados por el matorral de talud de los escarpes de la cornisa, figuran como elementos significativos dentro del *objetivo 8: Preservar los espacios de interés ambiental.*

Los objetivos 9 y 10 hacen referencia a la protección de la calidad del paisaje y del patrimonio cultural, apareciendo nuevamente la cornisa como elemento básico del paisaje, los cauces de agua, y las superficies de olivar. Los criterios a establecer por el Plan deberán procurar la adaptación de las actuaciones urbanísticas al relieve existente, y la integración de la red de drenaje superficial.

Como patrimonio cultural significativo destaca las Haciendas de Olivar que aún no se encuentran dentro de zonas urbanas, tal es el caso de San Ignacio de Torrequemada,, no solo a los efectos de su conservación, sino a los de ordenación de las zonas colindantes y su inclusión en los estudios del paisaje de los planeamientos municipales.

En lo referente a las posibles incidencias de los riesgos naturales y tecnológicos (objetivo 11) se destaca la importancia de los riesgos de inundación en núcleos urbanos como Gelves, y de los procesos de erosión e inestabilidad de vertientes en los escarpes de la cornisa. Por otro lado los riesgos derivados de la actividad humana se producen en gran medida como consecuencia de los vertidos, así el Plan establecerá las directrices dirigidas a evitar el vertido directo a los cauces.

Otras infraestructuras.

La unificación de la gestión en alta del abastecimiento de agua, y la reutilización de las aguas depuradas (previa ejecución de la red integral de saneamiento del Aljarafe) son los aspectos del objetivo 12, que busca garantizar el abastecimiento y la depuración integral de aguas, aplicables a Gelves.

Por último, el *objetivo 13: Mejorar y extender el abastecimiento energético*, hace referencia a la ampliación de las redes eléctrica (aumento de 50 a 66 Kv de las redes que atraviesan la vega de Gelves) y de abastecimiento de gas.

Anexos.

La existencia de áreas definidas que se extienden sobre varios términos municipales, hace que se definan unos esquemas de ordenación que sirvan de referencia al planeamiento municipal. De estas zonas Gelves debe tener en cuenta las directrices que se establecen en las siguientes:

- Cauce central del Guadalquivir como centro metropolitano: Vuelven a tenerse en cuenta elementos anteriormente citados: conexión de la carretera de la esclusa con la SE-660 a través de un nuevo paso del río, protección de las zonas agrícolas de las zonas de la vega (compatibilizándolas con usos recreativos), proteger los valores paisajísticos de la Punta del Verde, etc. Pero se hace referencia a una actuación muy concreta como es la potenciación de la actividad portuaria hacia el sur con la construcción de una nueva esclusa que integre los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico del cauce del Guadaira y la Punta del Verde.
- Ordenación de la zona ribereña de la margen derecha del Guadalquivir: Vuelven a aparecer diferentes aspectos que se han ido teniendo en cuenta parcialmente en los objetivos, como son: nuevo acceso a la zona sur del Aljarafe desde la carretera de la esclusa, actuaciones en la travesía de la SE-660, carriles bici a lo largo de la ribera, la creación del parque de la cornisa del Aljarafe, reserva de las zonas del escarpe para el desarrollo forestal, culminación del proceso de saneamiento integral, etc.

4.3 INCIDENCIA DE LEGISLACIONES SECTORIALES Y ESPECÍFICAS SOBRE EL TERRITORIO OBJETO DE PLANEAMIENTO.

MARCO LEGAL.

El *Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio* por el que se aprobaba el *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, publicado en el BOE 156 de 30 de Junio (rectificaciones BOE 24.07.92 y 13.02.93), trataba de establecer el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo con el carácter pleno, básico o supletorio que, para cada artículo se determinaba expresamente, tal y como dictaminaba su Artículo 1. La sentencia del Tribunal Constitucional *61/1997 de 20 de Marzo de 1.997* declaró inconstitucionales, y por tanto nulos una serie de preceptos de dicho texto por razones competenciales. Dicho fallo limita la intervención estatal y otorga a las distintas Comunidades Autónomas competencia para legislar en materia de urbanismo y suelo.

Este hecho hizo que el Parlamento de Andalucía acordara el 8 de Mayo de 1997, en el debate sobre el estado de la Comunidad, instar al Consejo de Gobierno a presentar el proyecto de Ley del Suelo para Andalucía en el plazo de un año. Hasta que dicha ley se encontrara aprobada se consideró necesaria una intervención del Parlamento de Andalucía para reforzar la cobertura legal del planeamiento desarrollado durante este tiempo, así como del aprobado de acuerdo con la situación precedente.

Esta circunstancia justifica la intervención urgente del Parlamento de Andalucía, que con carácter transitorio y hasta la aprobación de la Ley de Urbanismo y Suelo, completó el ordenamiento jurídico urbanístico mediante la aprobación de una ley autonómica cuyo contenido coincidía con los preceptos del Real Decreto 1/1992 declarados inconstitucionales por la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional. Di-

cha ley autonómica fue la *Ley 1/1997 de 18 de Junio*, publicada en el BOJA 73 de 26 de Junio, conocida como *Ley Puente*.

Esta situación de transitoriedad se prolongó por un periodo de cinco años hasta la reciente aparición de la ***Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)***, publicada en el BOJA 154 de 31 de Diciembre de 2002.

La tendencia liberalizadora que ha venido siguiendo la legislación estatal en sus sucesivas modificaciones, contrasta con el espíritu de la LOUA, donde la Administración recobra un importante papel en el desarrollo del urbanismo visto como función pública.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal Constitucional obligó a las Cortes Generales a una rectificación con respecto al Real Decreto Legislativo 1/1992, buscando una mayor flexibilidad, y por otro lado, asegurar a las Administraciones Públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a la coyuntura económica cambiante. El legislador estatal, sin competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio en sentido propio, si que las tiene en el sentido de regular las condiciones que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular otras materias que inciden en el urbanismo (expropiación forzosa, valoraciones, responsabilidad de las Administraciones públicas, procedimiento administrativo común,...). Por todo ello, las Cortes Generales aprueban la ***Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones***, publicada en el BOE 89 de 14 de Abril.

En conclusión, podemos situar al marco legal que afecta a la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística, entre las siguientes normas reguladoras:

- **Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones**, (BOE 89 de 14 de Abril) y las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 4/2000 y Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes, Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 de 30 de diciembre, y artículo 104 de la Ley 53/2002 (Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado).
- **Ley 1/1994 de 14 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**
- **Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, (BOJA 154 de 31 de Diciembre de 2002).
- **Ley 13/2005 2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo** (BOJA nº 227 de 21 de noviembre de 2005)

LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el presente epígrafe se identifica el conjunto de normas, planes y programas, tanto de ámbito estatal como autonómico, que de algún modo, aunque sea indirecto, pueda afectar al término municipal de Gelves y por tanto, deba ser tenido en cuenta en cualquier planificación territorial.

Con objeto de no establecer una relación demasiado extensa, el conjunto de la legislación estudiada queda limitado, presentándose tan sólo las normas que, según lo establecido en el Artículo 12.2 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, recogen las determinaciones legales más relevantes afectas a las diferentes legislaciones sectoriales:

- Recursos Naturales.
- Protección Ambiental.
- Bienes Protegidos.
- Infraestructuras.
- Ordenación del Territorio.
- Prevención y Corrección de Impactos.

Legislación sobre recursos naturales.

1. Aguas Superficiales y Subterráneas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por RD 1315/92, de 30 de octubre y RD 606/2003 de 23 de mayo.
- RD 927/1988, de 29 de julio, que aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de Planificación Hidrológica.

2. Costas: según la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se le asigna a la Consejería de Medio Ambiente las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vertidos desde tierra al dominio público marítimo terrestre y de los usos en zonas de servidumbre. El río Guadalquivir forma parte del Dominio Público Marítimo y Terrestre.

- Ley 22/1988, de 11 de julio, de Costas.
- RD 1471/1989, de 1 de diciembre, que aprueba su Reglamento.
- RD 345/1993, de 5 de marzo, sobre calidad de las aguas.
- Ley 7/1994, de Protección Ambiental.
- Decreto 14/1996 de 16 de enero, que aprueba el Reglamento de la calidad de las aguas litorales.

3. Flora y Fauna Silvestre

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres, modificado por Ley 40/97, de 5 de noviembre y por Ley 41/97, de 5 de noviembre.
- Real Decreto 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo General de Especies Amenazadas.
- RD 1095/89, de 8 de septiembre, sobre especies objeto de caza y pesca y su protección.
- Decreto 104/94, de 10 de mayo, que regula el catálogo andaluz de especies de flora silvestre amenazada.
- Decreto 4/86, de 22 de enero, que amplía la lista de especies animales protegidas y normas para su protección en el territorio de Andalucía.

4. Espacios Naturales Protegidos

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios naturales y fauna y flora silvestre, modificado por Ley 41/97, de 5 de noviembre.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, que aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, donde se establecen medidas adicionales para su protección.

Legislación referida a la protección ambiental.

1. Vertidos y Tratamiento de Aguas Residuales:

- Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por RD 1315/92, de 30 de octubre y RD 606/2003 de 23 de mayo.
- Orden del 12/11/87, sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- RDL 11/95, de 28/12 y RD 509/96, de 15/3, que llevan a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 91/271.
- Decreto 97/94, de 3 de mayo, sobre asignación de competencias en materia de vertidos al dominio público marítimo terrestre y de usos en zonas de servidumbre de protección.
- Decreto 334/94, de 4 de octubre, que regula los procedimientos para la tramitación de autorizaciones de vertidos al dominio público marítimo terrestre y de usos en zonas de servidumbre de protección.
- Decreto 14/96, de 16 de enero, Reglamento de la Calidad de las Aguas Litorales.

- Orden de 14 de febrero de 1997, por la que se clasifican las aguas litorales andaluzas y se establecen objetivos de calidad de las aguas afectadas por vertidos.
- Orden de 24 de julio de 1997, por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre.

2. Residuos:

- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/97, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Ruidos y Vibraciones:

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el D.74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA. 105).

Legislación referida a la infraestructura del municipio.

Carreteras:

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.
- Ley 8/2001 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Legislación referida a los bienes protegidos.

1. Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que aprueba su Reglamento, modificado por RD 64/94, de 21 de enero y RD 162/2002 de 8 de febrero.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Decreto 4/93, de 26 de enero, Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Decreto 32/93, de 16 de marzo, Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Decreto 19/95, de 7 de febrero, sobre protección y fomento del patrimonio histórico andaluz.

Legislación referida a la ordenación del territorio y planificación física.

- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, (BOE 89 de 14 de Abril) y las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 4/2000 y Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes, Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 de 30 de diciembre, y artículo 104 de la Ley 53/2002 (Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado).
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA 154 de 31 de Diciembre de 2002).
- El Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

En lo que respecta al planeamiento urbanístico esta Ley señala que los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio y para el Planeamiento Urbanístico General (Art.23.1).

- El Decreto 77/1994, de 5 de abril, regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se le atribuyen.
- Resolución de 7 de julio de 1986, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla. El citado plan tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural de la provincia de Sevilla. Las limitaciones de uso que conlleva esta protección tienen que ver con la realización de las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Legislación referida a la prevención y corrección de impactos.

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de EIA.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de junio de EIA.
- RDL 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del RD 1302/86.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

documento I.B

DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

5 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO.

En este capitulo se trata de resaltar aquellos aspectos deducidos en el inventario de la Información Urbanística y Ambiental que constituyen los principales condicionantes a efectos de la definición de un diagnóstico de la situación de partida, que permita perfilar los objetivos y criterios de la ordenación de este Plan.

Aunque hay aspectos generales que dificultan el encuadre *territorial o urbano*, a efectos sistemáticos distinguiremos entre dos grandes bloques de condicionantes y diagnóstico:

- Los referentes al territorio municipal en su conjunto, que están centrados en el Medio Físico como soporte de usos, infraestructuras, riesgos e impactos previsibles, tanto del estado actual como del escenario tendencial previsible.
- Los referentes al medio urbano, centrados en el actual tejido urbano y proximidades, aspectos morfológicos y funcionales, población actual y proyectada, así como análisis de niveles de dotaciones y principales problemas estructurales diagnosticadas.

5.1 AFECCIONES AL MEDIO FÍSICO.

Los principales condicionantes físico- ambientales del territorio municipal se describen a continuación:

RELIEVE.

Desde el punto de vista del relieve, se distinguen claramente cuatro zonas dentro del término municipal de Gelves:

- Zonas próximas al río con pendientes inferiores al 5%, de extrema horizontalidad, marcadas por la amplia llanura de inundación del río y los diferentes niveles de terrazas, que modelan terrenos de escasa pendiente.
- Escarpe con pendientes superiores al 20% que son inedificables y constituyen una barrera natural al desarrollo de la edificación. Constituye una zona apta para su protección paisajística y ambiental.
- Zona del Aljarafe con pendientes entre 5 y 15%, que conecta con Mairena del Aljarafe y sus edificaciones.
- La zona de la meseta del Aljarafe, donde se ubicaría paraje de Torrequemada, con pendientes inferiores a 5 %

La zona de escarpe entre la vega y la zona del aljarafe ha marcado el desarrollo del pueblo de Gelves desde sus orígenes, acotando los límites del casco hacia poniente y produciendo un corte drástico entre las nuevas urbanizaciones que han ido colonizando la parte alta y el casco situado en la parte inferior. En las actuales NN.SS. no se introdujo ninguna actuación encaminada a paliar dicha situación por lo que en la actualidad, una vez que se han desarrollado todos los sectores de la cornisa, esa situación ha llegado al límite, distinguiéndose con claridad dos zonas muy diferentes en cuanto a los usos, las tipologías o los equipamientos, como veremos más adelante. El nuevo planemiento ahora en revisión deberá abordar esta cuestión para fijar objetivos encaminados a corregir esta división, y que estos se enmarquen dentro de las posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística.

HIDROLOGÍA.

Desde el punto de hidrológico hay tres zonas dentro del término municipal de Gelves:

- El Río Guadalquivir, que tiene un régimen divagante, formando meandros a su paso. Este régimen ha venido originando grandes inundaciones en las frecuentes crecidas del río, hoy paliadas en parte por la construcción de muros. Su régimen de caudales es muy irregular ocurriendo los máximos por lo general en primavera y final del otoño.
- En un segundo orden, existe en la Cornisa del Aljarafe un cauce temporal paralelo a la red general de la zona definida por el arroyo Repudio y cuya orientación está determinada por el buzamiento hacia el sur de la plataforma de erosión que da origen a la superficie del Aljarafe. Este cauce es paralelo a la línea del talud y sigue una orientación aproximadamente norte-sur. El cauce permanece

seco prácticamente todo el año y, en las épocas de lluvias da salida a las aguas del interfluvio comprendido entre el límite de la cornisa y el propio cauce.

- Por último, cabe citar las surgencias, manaderos y superficies rezumantes localizadas en el talud y que corresponden, en casi todos los casos, al corte del plano del talud con la superficie margo-arenosa.

PROCESOS Y RIESGOS.

Desde el punto de vista del medio físico, los riesgos más destacables serían los siguientes:

Geotécnicos.

Los terrenos del término municipal de Gelves los hemos agrupado en tres grupos:

1. Terrenos con condiciones constructivas desfavorables con capacidad de carga baja, y limitaciones hidrológicas:

- El río Guadalquivir y sus riberas donde las limitaciones constructivas vienen determinadas por la actividad erosiva, el régimen hídrico y por el nivel freático.
- Terrenos de la Vega del Guadalquivir, con una capacidad de carga muy baja, nivel freático cercano a la superficie lo que provoca inundaciones periódicas y con litologías ligadas a la textura de los materiales originales.

2. Terrenos con condiciones constructivas favorables, con capacidad de carga media o alta:

- Meseta del Aljarafe.

3. Terrenos con condiciones constructivas aceptables, con limitaciones determinadas por la pendiente y la alternancia de materiales de diferente cohesión y granulometría.

- Cornisa del Aljarafe.

De erosión.

Se presenta nivel de susceptibilidad a la erosión alto o muy alto en los terrenos de la cornisa del Aljarafe, ligados a pendientes cuyos valores superan el 20%, y aún mayores, cuando el uso actual ofrece escaso grado de protección al suelo. Las características edafológicas y los usos y aprovechamientos del terreno, propician el desarrollo de las acciones hídricas que erosionan un suelo que normalmente no es objeto de prácticas de conservación.

De inundabilidad.

Al ser la Vega una zona muy llana y encontrarse a pocos metros por encima del nivel del río Guadalquivir, es especialmente sensible a las inundaciones y encharcamientos. La autovía Sevilla-Puebla del Río ejerce de clara barrera impidiendo el correcto desagüe de las aguas de lluvia hacia el río. Esta característica, junto a las propiedades geotécnicas de los terrenos, implican un análisis detallado de las posibilidades de desarrollo de la zona a través del correspondiente Estudio de Inundabilidad, donde se tengan en cuenta todos estos condicionantes previos antes de fijar los parámetros de desarrollo de estos suelos.

Del mismo modo, algunos enclaves de la vega al otro lado de la autovía son también susceptibles de anegarse.

PAISAJE. ESPACIOS PROTEGIDOS Y DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

Desde el punto de vista paisajístico, como concepto integrador de componentes físicos, bióticos, e incluso ambientales y culturales, hay que destacar los siguientes aspectos y componentes del Territorio municipal:

1. Espacios ya protegidos o catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla

   En dicho PEPMF de la provincia de Sevilla ya se encuentran catalogados la Cornisa Este del Aljarafe (PS-3). catalogada como Paisaje Sobresaliente afecta a los municipios de Palomares del Río, Gelves y San Juan de Aznalfarache.

   La normativa de protección aplicable a este Paisaje Sobresaliente, incide particularmente en la preservación de este paisaje de singular belleza mediante la exclusión de usos de gran impacto visual

(instalaciones publicitarias, símbolos conmemorativos, vertederos, edificios residenciales e industriales, etc.) o bien que puedan afectar a valores botánicos o faunísticos.

2. Espacios de interés paisajístico deducidos de la propia información del Plan General:

- Cornisa del Aljarafe:

  Se trata de un paisaje cuyo mayor valor es su posición respecto a la gran conurbación central, y constituyen un hito natural y estructurante del paisaje del término municipal de Gelves. Esta misma ubicación le confiere un carácter de fragilidad ecológica y paisajística muy acentuado, por la alta vulnerabilidad que presenta el espacio frente a los riesgos geomorfológicos. Se aprecia en la zona una ausencia casi total de arbolado, y la progresiva sustitución del olivar por cultivos herbáceos. Presenta un alto potencial de uso de tipo recreativo y de ocio.Como componente humano del paisaje hay que destacar los restos de antiguas cortijadas (Pandero, Simón Verde, Cañuelo), algunas restauradas y otras prácticamente en ruinas.

- Vega del Guadalquivir:

  Si bien el conjunto d este espacio presenta una gran monotonía cromática y de cultivos, desde el punto de vista paisajístico no se destaca ningún punto singular .

- Río Guadalquivir:

  Presenta problemas de contaminación del agua, degradación, artificialización y falta de acceso a las márgenes. Asimismo, el arbolado de ribera es insuficiente, pero se trata de un espacio con enormes potencialidades de usos relacionados con el agua (baño, deportes náuticos), creación de áreas de ocio, itinerarios por las márgenes y contemplación del río.

  La zona del río y su entorno más inmediato se ve afectado por los vertidos de aguas residuales sin depurar provenientes del casco urbano de Gelves y de sus urbanizaciones. Además, en sus márgenes presenta numerosos puntos de vertido y usos marginales que contribuyen a la disminución de su valor ecológico y paisajístico. Las urbanizaciones construidas a escasos metros del cauce del río, además de incidir negativamente en la calidad del paisaje natural pueden desencadenar procesos erosivos y de contaminación de aguas superficiales. Por otro lado, estas urbanizaciones son especialmente vulnerables a las inundaciones y a ocasionales deslizamientos de tierra.

- Hacienda de Torrequemada :

  Se trata de una hacienda tipo cortijo, dentro de una finca de unas 167 has. de propiedad particular y dedicadas en su totalidad al cultivo de olivar de verdeo. Este olivar se encuentra en un excelente estado de conservación. El edificio del cortijo se encuentra catalogado en las vigentes normas subsidiarias de Gelves. Cualquier actuación en este entorno deberá tener en cuanta el planeamiento de los municipios colindantes.

- Hacienda Simón Verde:

  Se trata de una hacienda de recreo, ubicada en el extremo norte del termino, en el límite con San Juan de Aznalfarache, que ocupa toda la banda comprendida entre la autovía y la falda de la cornisa. Destaca el caserio, en muy buen estado de conservación, y la composición visual que éste crea con el camino de acceso al mismo y la arboleda que lo limita. Por su interés paisajístico, cualquier actuación en este entorno debería proteger el conjunto actual de edificación y accesos.

3. Espacios de interés cultural del territorio municipal:

   Tan solo son destacables los yacimientos arqueológicos cuyo catálogo y localización en coordenadas ha facilitado la Consejería de cultura y que están sometidos a cautela y servidumbre arqueológica en el ámbito de su entorno que establezca dicha administración. Los yacimientos catalogados que se localizan en el término de Gelves son los siguientes:

- En Suelo No Urbanizable:

  641. Hacienda de Simón Verde. (UTM: 29SQB622380).

  1637. Torrequemada A (UTM: 29SQB565361).

  1638. Torrequemada B (UTM: 29SQB564367).

- En Suelo Urbanizable:

  633. Cortijo del Cañuelo (UTM: 29SQB634358).

- En Suelo Urbano:

  636. Gelves (UTM: 29SQB636368).

638. Cortijo del Pandero (UTM: 29SQB634373).

5.2 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

CARRETERAS. TRAVESÍA.

El término de Gelves se encuentra dividido por la carretera SE- 660, que si en el ámbito local actúa como eje fundamental de comunicación entre las diferentes zonas del casco y las propias urbanizaciones de reciente construcción, en el ámbito provincial es una vía clave de unión entre las localidades ribereñas situadas aguas abajo, como Coria del Río y Puebla del Río y el área metropolitana de Sevilla.

Estos usos provocan un gran impacto sobre el casco de Gelves en términos de contaminación tanto acústica, como visual y de trafico, produciendo una segregación total entre las zonas del casco situadas a un lado y a otro de la carretera.

Parece apropiado que se aborden en esta revisión tanto la problemática existente en los puntos de contacto actuales entre el viario de Gelves y la autovía, como las que puedan surgir derivados de las nuevas actuaciones que se puedan prever a lo largo de este eje en el Plan. Y todo ello sin olvidar que con una perspectiva de vigencia de las nuevas normas de 10 años, ésta puede ser una ocasión única para abordar este problema considerando que el carácter de travesía que tiene en la actualidad pueda ser alterado por la aparición de rutas provinciales alternativas en ese plazo de tiempo, tal como se recoge en el Plan de Ordenación del Territorio en redacción, que convertirían esta autovía en una vía urbana de tráfico más lento, con un carácter mucho más local.

VÍAS PECUARIAS. CAMINOS.

El término municipal es surcado por tres vías pecuarias, y espacios funcionalmente vinculados a las mismas

1. El Cordel de San Juan transformado en la actualidad en la carretera SE-660 Sevilla-Puebla del Río, a su paso por el término municipal de Gelves, está asfaltada en su totalidad.
2. La Colada de San Francisco ha sido modificada en una parte de su trazado original para liberar un sector de suelo y urbanizarlo. Esta vía pecuaria destaca por su interés paisajístico y ambiental y marca en la actualidad la transición entre la zona de la Vega más cercana a la autovía, cultivada en su totalidad y el área delimitada por esta vía y el río, donde la vega tiene un uso menos intensivo.
3. La otra vía pecuaria que discurre por el término, el Cordel de Triana, en la Hacienda Torrequemada, sigue su itinerario sin que se produzcan afecciones sobre su trazado.

INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Por el término municipal discurren dos infraestructuras territoriales:

1. Tendidos eléctricos y telecomunicaciones.

   A nivel territorial existen dos líneas aéreas de alta que cruzan por el término municipal. Ambas conectan la subestación situada en el término de Palomares en dirección a Sevilla en sentido SO-NE, una atraviesa la SE-660 al norte del polígono industrial y cruza los terrenos de la vega para atravesar el río a la altura del extremo sur del Sector 8-A. La segunda lo hace al sur del polígono, atraviesa la vega y cruza el río, para proseguir su recorrido por la isla del Betón en dirección a la esclusa.
2. Existe una antena de telefonía móvil ubicada sobre la cornisa, de grandes dimensiones, que crea un fuerte impacto visual y paisajístico.
3. Infraestructura petrolífera.

   Existe en el término municipal de Gelves un oleoducto soterrado para el transporte del combustible cuyo trazado discurre por los terrenos de la vega, al este del polígono industrial Guadalquivir.
4. infraestructura portuaria

   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 algu-

nas 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 isa del Betón, que habrá de ser tenida en cuenta desde el planeamiento.

INCIDENCIA DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE EL MUNICIPIO.

Uno de los rasgos más distintivos del planeamiento general actual, frente a las concepciones de hace unos diez años, es la pérdida paulatina del carácter de instrumento originario y de su peso en cuanto a ordenación integral autónoma del territorio municipal, para evolucionar hacia unos planes en los que la integración y particularización detallada a nivel municipal de las determinaciones del planeamiento territorial, especial o sectorial de orden superior. Este será uno de los aspectos que en mayor parte condicionarán las decisiones de ordenación sobre el territorio municipal, y uno de los más representativos del cambio de un planeamiento general autónomo, hacia un planeamiento general en el que la consideración del municipio como parte de un sistema territorial más amplio, será el soporte básico de la ordenación.

Además de los espacios catalogados por el PEPMF identificativos como PS-3, a los que nos hemos referido, hay que destacar las siguientes incidencias de planificación sectorial, en este momento en fase de formación y con la que habrá que coordinarse a lo largo de la tramitación del presente documento:

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla:

Gelves queda dentro del ámbito funcional de influencia de la capital metropolitana. Sitúa al municipio en la unidad física del Aljarafe y, dentro de esta, en la subunidad de la cornisa. El sector metropolitano lo denomina Aljarafe Centro.

En cuanto a las tipologías de Planes Urbanísticos del Aljarafe, clasifica al Planeamiento de Gelves como Planeamiento que atiende a condiciones de exclusiva oportunidad, dado que iniciativas externas muy potentes con relación a la capacidad municipal y del núcleo consolidado, promueven casi por si mismas la redacción del planeamiento.

Destacan las siguientes previsiones de especial interés e incidencia para la ordenación de Gelves:

- Dos nuevos viarios de primer y segundo nivel inciden sobre el territorio de Gelves des de las previsiones del POTAUS como se vio en el documento I de este diagnóstico: La SE-40 que cruzaría el río al sur del término de Gelves pero que al dirigirse al norte entre Almensilla y Palomares para buscar la A-49 atraviesa la zona este de la Hacienda Torrequemada, y la llamada SE-35 (arco de conexión entre la A-49 y SE-660) que uniría el extremo sur de la carretera de la esclusa con la SE-660 a través de un nuevo paso del Guadalquivir justo al sur del puerto deportivo de Gelves.
- La protección de espacios naturales recoge diferentes zonas del término: La cornisa aparece como elemento a preservar tanto desde el punto de vista ambiental y paisajístico, como formando parte de una red de espacios libres de carácter metropolitano, pasando a integrar el Parque de la Cornisa del Aljarafe, desde Gelves hasta Tomares. La punta del Verde y las zonas de vegetación asociada a la ribera del Guadalquivir también presentan importantes valores ambientales a preservar por sus dimensiones y ubicación dentro de la aglomeración urbana de Sevilla, al igual que sucede con las extensiones de olivar de la Hacienda Torrequemada. Por último la Vega de Gelves y Palomares, aunque compaginando actividades recreativas, debe mantener, a juicio del POTAUS, su carácter agrícola por el fuerte potencial que representa.
- En cuanto a el abastecimiento y depuración de aguas, el Documento de Objetivos del Plan aboga por la unificación de las compañías suministradoras en la zona del Aljarafe en la distribución en alta, y señala como objetivo prioritario la ejecución del plan integral de saneamiento del Aljarafe, incluyendo la reutilización de las aguas depuradas para el mantenimiento del tapón salino.
- Además, según se ha visto en el epígrafe anterior, los planes de desarrollo del puerto de Sevilla inciden sobre los terrenos de la Punta del Verde al situarse en esta área una nueva esclusa que aumentaría la capacidad del puerto. No solo se debe tener en cuenta la localización de la esclusa, sino también el desarrollo hacia el sur de las instalaciones portuarias en la margen derecha de la dársena, hasta alcanzar los terrenos orientales de la isla del Betón.

Plan de recuperación ambiental y adecuación para el uso público de la cornisa del aljarafe.

Este Plan afecta a los municipios de Palomares del Río, Mairena del Aljarafe, Castilleja de la Cuesta, Castilleja deL Guzmán, Tomares, San Juan de Aznalfarache y Camas.

Realiza un diagnóstico y un programa de Conservación concretas para la cornisa. En su diagnóstico detecta una serie de problemas, tales como la extensa Urbanización en detrimento de las zonas verdes, la ausencia de vías peatonales y carriles-bici acondicionados, la existencia de los vertederos, y la escasez de equipamientos públicos.

Como condiciones prioritarias para la zona señala la creación de un carril bici / sendero peatonal, la creación de zonas verdes, las reservas 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.).

Plan especial de protección de la cornisa de Gelves.

Parte, para la determinación de las propuestas, de la problemática que afecta a la zona, según se recoge en las NN.SS. vigentes:

- Desbordamiento de la cornisa con los nuevos sectores clasificados, con una altísima densidad demográfica, en detrimento de las zonas verdes.
- 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 al núcleo urbano.
- Ausencia de red viaria básica. Carencia 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.
- Necesidad de fijar y dimensionar los equipamientos y sistemas generales de uso público. Establecimiento de miradores, circuitos deportivos, quioscos, etc.
- Urgencia en realizar el trazado pormenorizado, la gestión y la coordinación.

6 DIAGNOSTICO Y CARACTERIZACION DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA Y AMBIENTAL DEL NUCLEO URBANO

6.1 POBLACIÓN ACTUAL. PROYECCIONES Y TENDENCIAS.

De acuerdo con las evaluaciones de la Información Urbanística, se consideran las siguientes previsiones de crecimiento poblacional para el horizonte funcional de vigencia del Plan (unos 10 años):

Año 2002	6691 hab.
Año 2007	7864 hab.
Año 2012	9292 hab.

De las características socioeconómicas de la población municipal hay que destacar unos niveles de instrucción inferiores a la media provincial, lo que en principio aconseja fomentar las dotaciones del planeamiento en cuanto a equipamiento educativo-cultural más allá de las simples previsiones para la población en edad escolar.

6.2 CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL Y SU RELACIÓN CON LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

La cifra de viviendas actualmente existentes en suelo urbanizado es de 3.090 viviendas, dato obtenido a partir de cifra de viviendas en suelo urbano que señalaba la actual NN.SS., 1970, más las 1120 que se han construido en suelo urbanizable.

De estos datos resulta un índice para el municipio de 6691 / 3090 = 2.16 habitantes por vivienda. Este dato está por debajo de los índices que maneja el Plan De Ordenación del Territorio en la zona del Aljarafe Sur donde se sitúa Gelves, lo que nos hace pensar que si bien el número de viviendas sea correcto, no sea tan preciso el dato de población: muchas de las viviendas se han terminado en los últimos 5 años y es probable que la población que las habita todavía no se haya dado de alta en le censo municipal. Por ello, y a efectos de ajustar los estándares que utilizaremos más adelante para realizar el diagnostico dotacional, tomaremos como dato cierto el de 2.90 habitante por vivienda que es el que se recoge en el Plan de Ordenación del Territorio mencionado.

Si a la capacidad residencial actual le añadimos la capacidad prevista en los sectores no desarrollados de suelo urbanizable o con planeamiento aprobado pero sin terminar las obras, (sectores 5 y 11) y considerando que la capacidad de los solares en UEs del suelo urbano actual no ejecutadas no es significativa (La Carrasca), obtenemos un total de 3340 viviendas, que nos da una referencia en cuanto a capacidad operativa de las NN.SS. vigentes que han materializado prácticamente en su totalidad el total de 1540 viviendas en suelo urbano más las 1802 previstas en suelo urbanizable , 3342 viviendas.

La capacidad en suelo urbanizable ha alcanzado prácticamente el 100% de la capacidad total de las NNSS vigentes, índices que estimamos muy altos y que en términos de funcionamiento normal del mercado inmobiliario, también entendemos que puede dar lugar a fuerte distorsión al alza de los precios en relación con las condiciones socioeconómicas del municipio, por lo que sin duda uno de los fundamentos del Plan, será la previsión de una capacidad que en términos de mercado pueda incidir claramente a la baja en los precios, y sobre todo establecer mecanismos que fomenten su desarrollo urbanístico y que el índice de solares se sitúe habitualmente en la cifra del 20 al 25 % de las viviendas existentes.

6.3 DIAGNOSTICO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

De acuerdo con los datos de población desempleada y renta per capita de la población y el análisis socioeconómicos más detallados del entorno territorial (POTAUS 1996), donde se recomienda específicamente la previsión por los planeamientos generales de suelo con vinculación y calificación expresa para vivienda protegida, pensamos imprescindible incluir en este diagnostico un análisis concreto sobre las necesidades de vivienda protegida.

Tradicionalmente las actuaciones de vivienda del sector público o protegido se han nutrido de suelo procedente del 15 % de cesión obligatoria al Ayuntamiento, suelo que o bien se ponía a disposición de

la Comunidad Autónoma para la promoción pública; se desarrollaban promociones municipales, o bien se ponían en el mercado con vinculación expresa al sector protegido.

En el momento actual en el que la legislación estatal recientemente ha reducido las cesiones de aprovechamiento del 15 % urbanizado, al 10 %, es imprescindible que desde el planeamiento general municipal se articulen medidas alternativas de intervención en el mercado de suelo, garantizando en los nuevos desarrollos un porcentaje mínimo de la capacidad residencial vinculada para su destino a vivienda del sector público o protegido, y que dicha calificación sea tenida en cuenta en los mecanismo de cálculo de aprovechamiento tipo, con las ponderaciones inherentes a la situación de mercado inmobiliario del municipio, en aplicación de las previsiones del artículo 61.4 de la LOUA.

En el diagnóstico de necesidades de suelo para este sector de la población, en coherencia con el nivel económico del municipio, estimamos que debe de establecerse como mínimo el 15 % de la capacidad residencial de los nuevos Sectores, de manera que con estos criterios se favorezca la integración social y una distribución uniforme por todo el núcleo urbano de las actuaciones vinculadas a vivienda pública o protegida que garanticen el futuro acceso a la vivienda de grupos poblacionales de baja renta, como jóvenes, desempleados o cualquier otro colectivo que no tenga posibilidad de acceso a una vivienda de renta libre.

6.4 EL SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.

En relación con las previsiones de las NN.SS. vigentes, se ha desarrollado el Sector 10 de Parque Industrial, construido en el límite meridional del termino municipal, junto a la autovía.

Con una superficie de casi 115.000 m^2 de suelo y más de 73.000 m^2 de techo, está en la actualidad prácticamente colmatado. Este suelo industrial cualificado - ha sido ocupado por empresas con un marcado carácter comercial y de servicios - se ha convertido en un factor fundamental de la dinamización de la economía del municipio en los últimos años.

El hecho de que Palomares del Río haya clasificado un suelo de parecidas características a continuación del sector 10 de Gelves , junto a la autovía, hace pensar que ese tramo de carretera pueda convertirse en un entorno privilegiado para la ubicación de empresas parecidas, por su situación estratégica, a pocos kilómetros de la capital y junto a un vial importante . Por ello parece más que recomendable que el Plan General de Ordenación Urbanística aporte nuevos suelos en este entorno, con carácter industrial y terciario, que puedan seguir generando nuevas *áreas de oportunidad* tan vitales para poblaciones como la de Gelves.

6.5 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO. ESTÁNDARES PARA LA POBLACIÓN Y CAPACIDAD ACTUAL.

CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNOSTICO DOTACIONAL.

Especial interés urbanístico desde el punto de vista del diagnóstico de la situación actual, tiene la evaluación de los estándares de equipamiento y espacios libres, referidos a la población actual y a la potencial para las viviendas posibles en suelos ya urbanizados; por ser uno de los índices más expresivos de la calidad de vida ciudadana que se deduce del modelo actual, así como un detector de carencias o déficits significativos, que permitan formular coherentemente los objetivos del Plan en este aspecto.

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales, estimamos que debe de basarse en tres aspectos:

1. El dato de población más reciente a la fecha de redacción del Plan es 6009 habitantes en 2000. Este dato debes de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos " construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población actual.
2. La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en vacíos urbanos) es de 3.340 viviendas, que a 2.16 hab/viv nos da una capacidad poblacional operativa actual de 7214 hab. Este dato debe de ponerse en relación con la cifra total de suelo actual de equipamiento o inminente en su gestión, con independencia de si se ha llegado a construir el equipamiento o a urbanizar el espacio libre o deportivo. Estos estándares nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien se mueve en un plano más teórico que el ante-

rior, al referirse a una población o capacidad operativa teórica actual, en cambio tiene un notable valor práctico como diagnóstico del modelo vigente, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el Plan.

3. El tercer aspecto fundamental del diagnóstico del nivel de dotación del equipamiento actual (en las dos modalidades antes expuestas), es la comparación con el "estándar que cabe considerar adecuado" sobre la base de una o las dos motivaciones siguientes:

   - Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
   - Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.

   Dadas las implicaciones y diversidad de opiniones existentes, especialmente en la segunda de las motivaciones, estimamos conveniente una previa reflexión teórica sobre el tema, que justifique los criterios específicos y niveles de los estándares hipotéticamente deseables que proponemos para las características socioeconómicas de Gelves, cuestión que por su incidencia en la calidad de vida y bienestar de la población, es un aspecto que trasciende a esta fase de diagnóstico y que también servirá de referencia para los objetivos y criterios de la nueva ordenación estructural, y que por sus implicaciones sociales, entendemos que debe de potenciarse al máximo el debate entre representantes municipales y ciudadanos para establecer los objetivos más adecuados y viables a conseguir.

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TEÓRICOS DE REFERENCIA QUE SE ESTIMAN MÁS ADECUADOS PARA EL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL DEL MUNICIPIO.

La valoración a efectos de diagnóstico de la situación actual de los niveles de dotación, se basará en estándares que consideramos aceptables o deseables de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración para el umbral poblacional del municipio, o bien el propio referente de la legislación urbanística para planeamiento general o de desarrollo, si bien con la lógica matización de que el único estándar a nivel de planeamiento general es el de 5 m^2s/hab (ampliación obligada a la figura del PGOUM pero no a NN.SS.), y que los del Anexo del Reglamento de Planeamiento son para Planes Parciales de Sectores en nuevos desarrollos urbanos, de difícil traslación o aplicación práctica a suelos ya consolidados.

A continuación exponemos los criterios que adoptamos en la selección del estándar de referencia de cada sistema o equipo y que es el aplicado en las tablas de cálculo del apartado siguiente.

Servicios de interés público y social:

Para el conjunto de SIPS tomaremos como referencia el estándar del anexo al Reglamento de Planeamiento para *unidad integrada* de 4 m^2t/viv (2,05 m^2t/hab), como chequeo del total de SIPS.

Por el índice de edificabilidad más razonable aplicable a la mayor parte de estos equipos, de 1m^2t/m^2s, consideraremos el índice 4 m^2t/viv y 2,05 m^2t/hab, como referencias comparativas más idóneas de análisis total del SIPS.

En cuanto la dotación individualizada de cada uno de los SIPS que entendemos deben de corresponder al umbral poblacional del municipio, consideramos los siguientes estándares deseable idóneos (según referencias doctrinales y normativas citadas, salvo criterios actuales más recientes que, en su caso, se exponen):

Administrativo:

- Ayuntamiento: 0,15 m^2s/hab.
- Policía local: 0,05 m^2s/hab.
- Juzgados de Paz: 0,02 m^2s/hab.
- INEM: 0,03 m^2s/hab.
- Gestión Tributaria: 0,03 m^2/hab.

TOTAL SIPS: 0,25 m^2s/hab.

Servicios urbanos:

- Guardia Civil: 0,15 m^2/hab.
- Correos: 0,05 m^2s/hab.
- Mercado: 0,20 m^2s/hab.
- Bomberos: La legislación Local exige prestación servicio a partir de municipios 5.000 hab. Estándares aconsejables mínimos de 0,02 (pequeños servicios de extinción locales) a 0,1 m^2s/hab. (parque de bomberos mínimo a partir de umbral lógico de 20.000 hab.)
- Cementerio: 1 a 1,5 m^2/hab. (cementerio tradicional no perpetuo); 1,5 a 3,5 m^2s/hab. (cementerio-parque urbano), que llega a 9 y 14 m^2s/hab. (cementerios parques nórdicos o campos funerarios americanos).

Social:

Centro de servicios sociales, asociaciones vecinales: 0,04 m^2/hab. En pequeños municipios se suele mezclar o asociar a centros asistenciales.

Asistencial:

Dada la tendencia demográfica general de países de nuestro entorno al envejecimiento de la población, son convenientes algunos criterios de planificación más actualizados que los de las referencias bibliográficas antes citadas, dado que la mejora de los servicios sociales a la tercera edad es uno de los indicadores más adecuados para valorar el nivel de progreso social, y que entendemos de especial consideración en la planificación del medio rural.

- Hogar-club de ancianos (centro de día): El estándar genérico teórico de 0,06 m^2s/hab. (0,10 m^2c/hab.), referido a la población total, puede modularse mediante el ajuste preciso a la población actual mayor de 65 años (cuando el índice de envejecimiento de la población difiera claramente de la media nacional en torno al 11% de la población, media a la que se refiere el estándar).
- Residencia de ancianos: El estándar teórico normal de 0,3 m^2s/hab., referido a la población total, puede modularse con un cálculo más preciso referido a la población exacta mayor de 65 años cada 100 ancianos. En cuanto a construcción, aunque oscila en función del tamaño de la residencia adoptamos un estándar medio de unos 25 m^2c/anciano.
- Guardería: Se trata de un equipamiento asistencial cuyo estándar está matizado por el hecho de la incorporación en la LOGSE de los ciclos de educación infantil (hasta 8 años) que aunque con "carácter voluntario", el artículo 7 de la LOGSE establece que "las Administraciones públicas garantizarán la existencia de un número de plazas suficientes para asegurar la escolarización de la población que la solicite"; por lo que las necesidades de "guardería" propiamente dicha tienden a una concepción más estrictamente "asistencial". Se considera un estándar adecuado el de 0,5 m^2s/hab. y 0,25 m^2c/hab. La dotación propiamente escolar de los dos ciclos de "educación infantil" no obligatoria, se estudiará en el apartado de equipamiento educativo.

Equipo cultural:

- Casa de Cultura (equipo sociocultural): Se adopta un estándar de 0,2 m^2s/hab., recomendado para el umbral poblacional actual del municipio por algunas de las referencias citadas, si bien con el reparo de que aunque es el habitual al que se aspira en los planeamientos, está muy alejado de países de nuestro entorno como Francia (1 m^2s/hab.), Italia y Alemania (2 m^2s/hab.), si bien con el matiz de que en los mismos se suele englobar el concepto *equipo social-cultural*.
- Bibliotecas: Los estándares de países de nuestro entorno oscilan de 0,03 a 0,08 m^2c/hab. Adoptamos 0,05 m^2c y m^2s/hab., cifra recomendada por la Asociación Nacional de Bibliotecarios y Archiveros para pequeñas localidades.

Sanitario:

- Centro de Salud: Para el umbral poblacional actual y previsto del municipio corresponde un centro de salud tipo *consultorio*, cuyo estándar es de 0,3 m^2s/hab. y 0,15 m^2c/hab. El módulo mínimo de estos centros es de unos 300 m^2c.

Religioso:

Al tratarse de un equipo ligado a la práctica religiosa, estadísticamente muy diferente en países de nuestro entorno, hay también una gran dispersión de estándares, que oscilan de 0,1 a 1,5 m^2c/hab., estimándose como razonable la proporción de un centro parroquial por cada 2.000 habitantes.

Equipo educativo. Centros docentes:

Dada la particular importancia a efectos de planificación, de la adecuación de las reservas del equipo docente a las necesidades de la población, a efectos de garantizar un derecho constitucional básico, se estima imprescindible que estos estándares estén referidos y calculados exactamente en función de la composición precisa por tramos de edades de la población actual hasta los 18 años, ajustándonos en el análisis a la tipología de centros de la LOGSE (ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo):

- Educación infantil de carácter no obligatorio (hasta 6 años)
- Educación primaria (7 a 12 años): Se compone de tres ciclos para edades de 7-8 años, 9-10 y 11-12.
- Educación secundaria obligatoria (13 a 16 años): Se compone de dos ciclos para edades de 13-14 años y 15-16 años.
- Bachillerato y formación profesional grado medio (17-18 años).

La tipología de centros en cuanto a parcela y superficie construida mínima necesarias, para la referencia del análisis y las previsiones futuras serán las del Real Decreto 1004/1991 y orden de 4 de noviembre de 1991. Basándonos en dichas tipologías utilizaremos el estándar de 25 alumnos / unidad en enseñanza infantil y primaria, y de 30 alumnos / unidad en el resto de ciclos.

Los estándares anteriores, aplicados a las cifras de franjas de población actual nos darán el diagnóstico de la situación actual y las pautas en cuanto a requerimientos para la población proyectada y capacidad prevista por el Plan.

Equipamiento deportivo:

Aunque se trata de estándares para nuevos sectores residenciales de difícil viabilidad práctica en su aplicación a la ciudad consolidada (y tampoco hay obligatoriedad normativa de ello), al igual que hemos propuestos con los SIPS, utilizaremos también como chequeo de la situación actual los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento para el umbral poblacional del municipio, que establece 8 m^2s/vivienda (equivalente a 4.10 m^2s/hab).

Aparte de ello utilizaremos también los siguientes estándares pormenorizados para cada posible dotación a incluir dentro del equipamiento deportivo que se estima necesario para el umbral poblacional del municipio:

- Campos de fútbol: 2 m^2s/hab.
- Polideportivo: 0,4 m^2s/hab.
- Piscina descubierta: 1 m^2s/hab.

En todo caso el Plan asumirá las previsiones y estándares que pueda establecer el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, figura prevista en el artículo 50 de la Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte de la Comunidad Autónoma de Andalucía, instrumento de planificación al que se le otorga expresamente la consideración de plan con incidencia en la ordenación del territorio, y al que habrá de ajustarse el planeamiento urbanístico.

Sistema de espacios libres:

En cuanto a “sistemas general de espacios libres” tendremos en cuenta el estándar para parques, jardines y espacios libres públicos del artículo 10.1.A de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establecen entre 5 y 10 m^2 por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

De acuerdo con los criterios anteriores proponemos los siguientes estándares mínimos de referencia:

Sistema general:

- Parque Urbano: 5 m^2/hab.
- Recinto ferial: 2 m^2/hab.

Sistema local:

- Plazas, jardines, áreas de juego y recreo: 5 m^2/hab.

DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Este método de diagnostico basado en estándares es un método teórico que tan sólo puede pretender aportar una valoración algo más objetiva que la propia observación directa de la realidad, de manera que ayude a delimitar los objetivos del Plan y a orientar a los representantes municipales y ciudadanos para la toma de decisión sobre el modelo a seguir en una cuestión básica como el nivel de equipamientos y servicios a prestar a la población municipal. Se trata de unos parámetros obtenidos en fuentes muy dispersas y sin una regulación normativa que permita su aplicación generalizada y precisa, que serán más precisos cuanto más se ajusten a las necesidades específicas de la características y estructura de la población municipal y a los objetivos de las políticas municipales.

Hay que añadir también que las condiciones geográficas de Gelves, por su cercanía a la capital y a tres grandes núcleos de población como son San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe y Coria del Río, hacen que su población tenga acceso a determinados equipamientos locales de estos municipios vecinos que estos estándares empleados para el diagnostico siguiente no pueden apreciar.

En las tablas siguientes se ha realizado un análisis detallado de cada uno de los equipamientos o espacios libres, agrupando los datos en 6 columnas principales, más una ultima donde se calcula el déficit (con signo negativo indica un superávit).

1. La Dotación efectiva se refiere a las superficies de suelo o de techo que se deduce del inventario de equipamiento del punto 3.5 del Documento I de esta memoria.
2. La dotación Total que añade a la anterior los suelos ya gestionados, pero sin construir el equipamiento o si urbanizar los espacios libres.
3. El estándar actual, calculado a partir de los datos de dotación efectiva y los datos de población actual
4. El estándar Potencial, calculado a partir de los datos de dotación total y los datos de población potencial
5. Por último se incluye una columna donde se aportan resumidos los estándares normativo o teórico justificados en el punto anterior.
6. La ultima de las columnas nos sirve para comparar el estándar potencial con el ideal, para ver si existe déficit o superávit (en este caso, la cifra aparece con signo negativo).

DIAGNOSTICO DOTACIONAL
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

	DOTACION EFECTIVA		DOTACION TOTAL		ESTANDAR ACTUAL		ESTANDAR POTENCIAL		ESTANDAR ADECUADO		DEFICIT ACTUAL		OBSERVACIONES
	Construida		Gestionada		6691 Hab.		7214 Hab.				(- = superavit)		
	Suelo	**Edificación**	**Suelo**	**Edificación**	**m2s/h**	**m2t/h**	**m2s/h**	**m2t/h**	**m2s/h**	**m2t/h**	**Suelo**	**Edificación**	
ADMINISTRATIVO													
Ayuntamiento	353,15	566,30	353,15	566,30	0,05	0,08	0,05	0,08	0,15	0,15	728,95	515,80	
Policia Municipal	--	100,00	--	100,00	--	0,01	--	0,01	0,05	0,05	--	260,70	Incorporado en edif. Ayuntamiento
Gestion Tributaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	216,42	216,42	
SERV. URBANOS													
Policía o Guardia Civil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,15	1082,10	1.082,10	
Correos	50,00	50,00	50,00	50,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,05	0,05	310,70	310,70	Local Planta Baja
Mercado	700,00	700,00	700,00	700,00	0,10	0,10	0,10	0,10	0,20	0,20	742,80	742,80	
Cementerio	3167,57	--	3167,57	--	0,47	--	0,44	--	1,00	--	4046,43	--	
Juzgado de Paz	--	40,00	--	40,00	--	0,01	--	0,01	--	0,02	--	104,28	Incorporado en edif. Ayuntamiento
Bomberos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	144,28	144,28	
SOCIAL													
Centro Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	288,56	288,56	
ASISTENCIAL													
Centro Municipal Infantil	2137,85	317,60	2137,85	317,60	0,32	0,05	0,30	0,04	0,50	0,25	1469,15	1.485,90	
Cáritas	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	
Hogar de ancianos	185,70	371,40	185,70	371,40	0,03	0,06	0,03	0,05	0,06	0,10	247,14	350,00	
Residencia de Ancianos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,15	2164,20	1.082,10	
CULTURAL:													
Centro Cultural Villa Gelves	2809,25	0,00	2809,25	0,00	0,42	0,00	0,39	0,00	0,20	0,20	-1366,45	1.442,80	En construcción, inmediata solución
Biblioteca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	360,70	360,70	Incluida en el Centro Cultural
Escuela de baile y club pesca	669,50	1339,00	669,50	1339,00	0,10	0,20	0,09	0,19	--	--	--	--	
SANITARIO													
Centro Médico	631,75	631,75	631,75	631,75	0,09	0,09	0,09	0,09	0,30	0,15	1532,45	450,35	
RELIGIOSO													
Iglesia Ntra. Sra. de Gracia	495,00	495,00	495,00	495,00	0,07	0,07	0,07	0,07	0,20	0,20	947,80	947,80	
TOTALES	**11229,77**	**4641,05**	**11229,77**	**4641,05**									

DIAGNOSTICO DOTACIONAL
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

	DOTACION EFECTIVA Construida		DOTACION TOTAL Gestionada		ESTANDAR ACTUAL 6691 Hab.		ESTANDAR POTENCIAL 7214 Hab.		ESTANDAR ADECUADO		DEFICIT ACTUAL (- = superavit)		OBSERVACIONES
	Suelo	Edificación	Suelo	Edificación	m^2s/h		m^2s/h		m^2s/h		Suelo	Edificación	
CENTROS DOCENTES													
Colegio Público Duque de Alba	9.524,60	3.315,00	9.524,60	3.315,00	1,42	0,50	1,32	0,46	--	--	--	--	
I.E.Secundaria	11.740,25	4.000,00	11.740,25	4.000,00	1,75	0,60	1,63	0,55	--	--	--	--	En construcción
Reservas Sectores desarrollados	19.248,00	--	19.248,00	--	2,88	--	2,67	--	--	--	--	--	Sectores 2, 3, 4, 7, 8 , 9 y 11
Escuela de Formación de Artesanos	3.270,00	6.271,40	3.270,00	6.271,40	0,49	0,94	--	--	--	--	--	--	
TOTALES	**43782,85**	**13586,40**	**43782,85**	**13586,40**									
DEPORTIVO													
Futbol	17.800,00		17.800,00		2,66	0,00	2,47	0,00	2,00	--	-3372,00	--	
Polideportivo	5.000,00	3.500,00	5.000,00	3.500,00	0,75	0,52	0,69	0,49	0,40	0,40	-2114,40	-614,40	
Piscina descubierta	2.800,00	--	2800,00	--	0,42	--	0,39	--	1	--	4414,00	--	
Polideportivo descubierto	11.486,00	--	11.486,00	--	1,72	--	1,59	--	1	--	-4272,00	--	
Depor. Privado	26.623,00	--	26.623,00	--	3,98	--	3,69	--	--	--	--	--	
TOTALES	**63709,00**	**3500,00**	**63709,00**	**3500,00**									
ESPACIOS LIBRES													
Sistema General													
Parques Urbanos	253.257,00	--	253.257,00	--	37,85	--	35,11	--	5,00	--	-283158,00	--	
Zonas Verdes Generales	65.971,00	--	65.971,00	--	9,86	--	9,14	--					
Sistema Local													
Recinto Ferial	4.920,00	--	4.920,00	--	0,74	--	0,68	--	2	--	9508,00	--	
Sistemas Locales	154.800,00	--	154.800,00	--	23,14	--	21,46	--	5	--	-118730,00	--	
TOTALES	**478948,00**	**0,00**	**478948,00**	**0,00**									

A continuación y a modo de conclusiones extraídas de las tablas anteriores, hacemos un diagnóstico donde evaluamos cada uno de los equipamientos o zonas libres en función de una población potencial de 7214 habitantes, que será prácticamente la que tendrá Gelves en un futuro muy próximo, tan pronto se concluyan las obras en los sectores 5 y 11, en fase muy avanzada.

Servicios de interés público y social.

Administrativo: En la actualidad existe un déficit de equipamiento administrativo que pudiera ser corregido con la implantación de servicios como la Policía Municipal o El Juzgado de Paz en edificios aparte del Ayuntamiento donde se ubican actualmente. Existe déficit de 216 m^2/s o 216 m^2/t para la Gestión Tributaria.

Servicios urbanos: Los déficits más significativos son los de Mercado Municipal (742 m^2/s o 742 m^2/t), cementerio (4046 m^2/s) y correos (310 m^2/s o 310 m^2/t)

Social: Existe un déficit importante de centros públicos para ancianos, tanto para centros de día como para residencias. Del mismo modo faltan guarderías, aunque se cuenta con suelo suficiente para su implantación, si bien es cierto que la demanda de este servicio en pueblos con condiciones socioeconómicas como las de Gelves no se puede comparar con las que indican los estándares de una gran ciudad.

Cultural: El déficit actual quedará corregido en breve con la terminación de las obras del Centro Cultural Villa de Gelves, donde se pueden implantar usos complementarios como el de Biblioteca Pública.

Sanitario : Se aprecia un déficit de 1532 m^2/s o 450 m^2/t.

Religioso: Existe un déficit de 947 m^2/s o de un Centro Parroquial

Equipo educativo. Centros docentes.

Según Informe de la Consejería de Educación de marzo de 2003, a solicitud del Ayuntamiento de Gelves, no se descartan a medio plazo actuaciones de ampliación o remodelación de las instalaciones existentes, así como que en relación con las reservas de suelo para equipamiento docente vacantes en los sectores desarrollados de las actuales NNSS, estas no se consideran adecuadas, por lo que el Ayuntamiento ha iniciado trámite de desafectación de estos suelos para su cambio de uso.

Por otro lado, el citado informe propone una reserva de suelo dentro de los sectores contemplados en el actual Plan, con objeto de ubicar un centro de educación infantil y primaria que absorba las demandas de los futuros crecimientos.

Equipamiento deportivo.

No existe ningún déficit apreciable, el superávit en algunas instalaciones es significativo (Polideportivo cubierto y descubierto)

Sistema de espacios libres.

El Parque de la Cornisa aporta un superávit significativo a nivel General. A nivel Local las zonas verdes que los suelos desarrollados de las NN.SS. actuales han aportado hace que tampoco se detecte ninguna deficiencia a destacar.

Distribución geográfica.

Si bien los equipamientos culturales, deportivos, dotacionales o de espacios libres pueden estar cerca de unos niveles considerados como óptimos a nivel general, observando la ubicación de los mismos se detecta un desequilibrio importante: mientras que en la zona alta del pueblo, en la cornisa, abundan los espacios libres, aquí casi son inexistentes los equipamientos de servicios o culturales, produciéndose el efecto contrario en la zona más baja del casco urbano, por lo que sería conveniente, en la medida de lo posible, compensar esta situación: Potenciar el reequipamiento de la zona de la cornisa o la más cercana a ella en el extremo sur del término.

6.6 ESTRUCTURA Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA.

La red viaria del núcleo presenta dos problemas de diferente origen y tipología:

1. Los derivados de las condiciones topográficas del propio casco urbano, enclavado entre la cornisa y la autovía que lo cruza, que han impedido el trazado de una red flexible y jerarquizada que creara una verdadera trama urbana de viales. Por el contrario la trama actual del casco aparece disgregada, carece de rangos y no estructura el territorio. La conexión entre el casco tradicional y las urbanizaciones en la parte alta es pésima en la actualidad y es uno de los factores más importantes a la hora de valorar las causas que contribuye a la separación entre ambas partes del pueblo que hemos mencionado ya anteriormente en este documento.
2. Los derivados de la insuficiente sección del viario actual, no sólo en el casco sino también en las urbanizaciones más recientes.

6.7 ENTORNO PRÓXIMO DEL NÚCLEO URBANO. TENSIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

No se perciben en el entorno del núcleo urbano actuaciones significativas en suelo no urbanizable. La mayoría del suelo rústico está afectado por la presencia del río con sus inundaciones o encharcamientos periódicos, y probablemente este hecho a sido un factor determinante para frenar implantaciones ilegales como segundas residencias o pequeños polígonos de instalaciones agropecuarias o industriales.

En el extremo norte del término habrá que tener en cuenta que el Municipio de San Juan de Aznalfarache ya ha puesto en marcha el crecimiento de sus viviendas hasta el límite de Gelves, en contacto con la hacienda de Simón Verde.

documento I.C

MEMORIA JUSTIFICATIVA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

7 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

A la vista del inventario del estado actual desarrollado pormenorizadamente en el *Documento I.A Descripción Del Municipio* y del *Documento I.B Diagnostico*, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, por el agotamiento cuantitativo y cualitativo del modelo vigente, y por la evolución en materia de legislación urbanística desarrollada en los últimos meses, se llega, como veremos en los siguientes apartados, de forma coherente a la conclusión de la conveniencia y oportunidad de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, y su transformación en Plan General de Ordenación Urbanística.

7.1 COHERENCIA CON LOS SUPUESTO LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

Las Normas Subsidiarias vigentes remiten a los supuestos legales genéricos de necesidad de revisión del anterior TRLS76, que deben asimilarse a los del artículo 126.4 del TRLS92, según el que *Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad...*

Dicho precepto sirvió de base en su momento para iniciar los trámites de revisión de las NNSS vigentes, ya que en nuestra opinión, y una vez analizados los datos que facilita el diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos del artículo 126.4 TRLS que recomendaron la revisión:

- Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y la clasificación del suelo, como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.
- A la vista del estado de desarrollo, es necesario un modelo territorial distinto para dar respuesta a los nuevos objetivos.
- La tramitación de ocho Modificaciones Parciales de las NNSS desde el año 1995, en su mayor parte aprobadas definitivamente, es un índice suficientemente expresivo de la aparición de múltiples *circunstancias sobrevenidas* que, si bien individualmente no incurren en supuesto de revisión, globalmente en su conjunto están incidiendo sustancialmente sobre el modelo inicial de las NNSS de 1994, y hacen recomendable una reflexión general sobre la vigencia de dicho instrumento de planeamiento.

Las *circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad*, y las numerosas novedades legislativas, tanto a nivel estatal como autonómico, y tanto en el ámbito estrictamente urbanístico, como el de incidencia sectorial en la ordenación del territorio, son aspectos que merecen una reflexión diferenciada, como causa y fundamento del Plan.

Por último, y como veremos en el apartado *7.3 Adecuación a Nuevos Marcos Legislativos*, la recientemente aprobada Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 37, define la revisión de los instrumentos de planeamiento como la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbanística. Uno y otro caso toman como referente elementos estructurales del plan para replantearse, bien el modelo territorial en el que el mismo se basó, o bien la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación del suelo, y distingue entre revisión total, cuando afecte íntegramente al plan, y revisión parcial, cuando afecte a una parte del territorio o de las determinaciones, o de ambas a la vez.

7.2 AGOTAMIENTO A CORTO PLAZO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

Las transformaciones sufridas durante la última década en la comarca del Aljarafe en relación con el crecimiento urbanístico han generado una fuerte interrelación entre los procesos de crecimiento de los distintos municipios. Estos procesos, que se han intentando integrar en una dinámica común a través del POTAUS, generan la necesidad de controlar cómo el municipio se incorpora al desarrollo de la co-

rona metropolitana desde su planeamiento urbanístico. En este sentido debe controlarse la incidencia de las redes viarias, equipamientos e infraestructuras de carácter supramunicipal, etc, sin que ello suponga una pérdida de los valores que el territorio municipal ofrece, incorporando a la planificación urbana los aspectos ambientales no como el resultado de la necesaria consideración de la legislación sectorial sino como un principio básico en la adopción de las estrategias y criterios de ordenación.

Por otro lado, del análisis de la capacidad actual, se llega a la conclusión de que la capacidad de solares o vacíos urbanos es prácticamente nula, lo que sin duda puede provocar claras distorsiones al alza de los precios. La capacidad actual del suelo urbanizado, ha alcanzado casi el 95 % de la capacidad total de las NNSS vigentes, índice que estimamos elevado, y que de no clasificarse nuevos suelos, también podría influir desmesuradamente en el alza de los precios de esta clase de suelo. Por lo tanto se hace necesario fomentar a corto plazo la existencia de nuevas alternativas de desarrollo en la cantidad suficiente para introducir factores de competitividad en la oferta y plantear una clara opción de iniciativa municipal de actuaciones estratégicas para los nuevos objetivos, o de sustitución selectiva de la iniciativa particular cuando ésta no actúe en plazos preestablecidos vinculados por la legislación urbanística y el planeamiento.

Los índices de agotamiento de la capacidad operativa de las NNSS, teniendo en cuenta las condiciones económicas y la continuada tendencia al alza de los precios de la vivienda, recomiendan fomentar tanto la cantidad de producción de suelo urbanizado, como la vinculación de un porcentaje del mismo a la promoción de vivienda protegida, por ser los instrumentos que desde el interés público municipal se estima más eficientes para facilitar el acceso a la vivienda a precios coherentes con las posibilidades económicas de una parte importante de la población.

Aparte del agotamiento cuantitativo de la capacidad, estamos también ante un agotamiento estructural o cualitativo del modelo de las NNSS vigentes, una vez alcanzado el 95 % de su capacidad, con desarrollos basados en pequeñas piezas o unidades de suelo urbano y con muchas modificaciones parciales que se han desarrollado a partir de problemáticas concretas sin atender a un modelo de conjunto. Invertir esta tendencia solamente se puede realizar desde el propio plan general, con una concepción más estructurante de todos los crecimientos que defina determinados grados de vinculación de trazados y secciones de la red viaria de funcionalidad general, así como tamaños, situación y agrupación en su caso, de las cesiones de diferentes ámbitos de actuación, que respondan mejor al interés público municipal; o bien desde ámbitos de planificación de mayor entidad, sin perjuicio de que luego sus Unidades de Ejecución sean de tamaño más acorde a los habituales en el municipio.

7.3 ADECUACIÓN A NUEVOS MARCOS LEGISLATIVOS.

En los más de ocho años de vigencia de las NNSS se han producido importantes cambios legislativos a nivel estatal y autonómico, en el campo propiamente urbanístico y sectorial, que hace que se resienta la vigencia de la operatividad de un planeamiento general como el que nos ocupa.

Entre estos cambios hay que destacar:

En el ámbito de la legislación urbanística, la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y el posterior Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, declarado inconstitucional en una serie de preceptos, posteriormente restituidos en el ámbito de la Comunidad Autónoma mediante la Ley 1/1997, que estableció en Andalucía un régimen de transición hasta la creación un marco legislativo propio, circunstancia que tiene lugar el 17 de diciembre de 2002 mediante la promulgación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad el 31 de diciembre de ese año, y plenamente aplicable desde el 20 de enero de 2003.

A nivel estatal, desde el Real Decreto ley 5/1996, ley 6/1997 y su culminación el la ley 6/4998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, ha venido incidiendo en una serie de medidas de intención liberalizadora en el mercado del suelo con la finalidad de incidir a la baja en los precios, y de cuyos resultados efectivos hay serias dudas.

En el ámbito de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, por su incidencia en el planeamiento general, la inclusión de éste entre las actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) por determinación de la Ley 7/1994, del 18 mayo, de Protección Ambiental así como diversos Reglamentos que la desarrollan, cuestión que deberá articularse mediante la incorporación a este instrumento de planeamiento para su tramitación conjunta, del correspondiente Estudio de impacto Ambiental (EIA).

También a nivel autonómico por su incidencia sectorial, hay que destacar el nuevo marco normativo en materia de conservación de espacios naturales (Ley 2/1989 y el Plan Especial de Protección del Medio

Físico de la Provincia de Sevilla, con incidencia de diversas zonas del municipio), Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (y su Reglamento aprobado por Decreto 108/1997), Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y finalmente la legislación propia de patrimonio histórico de Andalucía (Ley 1/1991 y Decreto 19/1995).

En cuanto a novedades de legislación estatal con incidencia sectorial hay que destacar nueva legislación de carreteras (Ley 25/1998 y su reglamento por Real Decreto 1812/1994), transportes terrestres (Ley 16/1987 y reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990), vías pecuarias (Ley 3/1995), conservación de espacios naturales, flora y fauna (Ley 4/1989, y Real Decreto /1997), sector eléctrico (Ley 54/1997), de telecomunicaciones (Ley 11/1998) y aguas residuales urbanas (Real Decreto Ley 11/1995 y Real Decreto 509/1996).

Todos estos cambios normativos, en especial los de la legislación urbanística y condicionantes medioambientales (EsIA), sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con casi diez años de vigencia queda obsoleto, y por simple adecuación normativa sería recomendable acometer su Revisión, y tal es sin duda el caso de Gelves.

8 OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN.

A la vista del diagnóstico de la situación urbanística actual, del que se deduce la conveniencia y oportunidad de acometer la Revisión de las NNSS, procede en este apartado exponer qué objetivos básicos se pretenden desde la Administración municipal y con qué criterios se pretende instrumentalizar su logro en el plan.

A efectos sistemáticos distinguiremos, de la misma manera que se ha hecho en el diagnóstico, dos grandes bloques, referidos al territorio municipal en su conjunto y al núcleo urbano con su entorno más próximo.

8.1 RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

En sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 29 de noviembre de 2002, se acordó aprobar inicialmente el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gelves y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, abriéndose simultáneamente el plazo de información pública de los trabajos por periodo de un mes. Dicha aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 285 de 11 de diciembre de 2002.

Durante el mes de diciembre se organizó una exposición con paneles expresivos de toda la planimetría del documento de Revisión y la documentación complementaria. Como resultado de este periodo de exposición pública se presentaron en el Registro del Ayuntamiento un total de 5 escritos de alegaciones por parte de los ciudadanos, organizaciones y grupos políticos de la localidad (Anexo 1), en su mayor parte referenciados a aspectos de interés particular relacionados con las afecciones de la nueva ordenación.

Se realizó por parte del equipo redactor un informe sobre las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública (Anexo 2). Tras las reuniones mantenidas con el Equipo de Gobierno y Técnicos Municipales se adoptaron una serie de decisiones para realizar los ajustes y correcciones pertinentes al documento de aprobación inicial.

8.2 BASES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El tratamiento que ha venido recibiendo tradicionalmente la ordenación del territorio municipal del municipios de la escala del que nos ocupa, ha evolucionado en las últimas décadas, desde un enfoque marginal del suelo no urbanizable en la Ley del Suelo de 1956, en que los Planes Generales de Ordenación, desde su propia denominación tenían por objeto la *ordenación urbana*, siendo el resto *no urbano* un mero residuo sin ninguna atención especial más allá de la red viaria o infraestructuras; evolucionándose a continuación, hacia una actitud más activa de la Reforma de 1975, en que tanto las Normas Subsidiarias como los Planes Generales de Ordenación, son concebidos como *instrumento de ordenación integral del territorio municipal*, en los que el suelo no urbanizable, a pesar de su desafortunada, excluyente y negativa denominación, que persiste en el Texto Refundido de 1992 (*..los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases anteriores...*), pasa a tener un mayor protagonismo, vinculando expresamente a *los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico*.

Esta posición de evolución gradual en una determinada dirección de coherencia, en la concepción de la ordenación integral de todo el territorio municipal, se ve alterada o matizada por algunas innovaciones de la ley 6/1998, de 13 abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, si bien con las cautelas derivadas de la propia remisión de esta Ley a lo que pueda establecer la legislación autonómica y el propio planeamiento. La principal alteración conceptual introducida por la Ley 6/1998, fue que es la clase del suelo urbanizable la que pasa a ser residual por definición (*el suelo que, a los efectos de esta Ley, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento aplicable,* artículo 10 de la Ley 6/1998).

Por otra parte la definición del suelo no urbanizable que establece el artículo 9 de la Ley 6/1998 (modificado en el punto 2 por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sec-

tor inmobiliario y transportes), determina claramente entre alguna de las circunstancias para establecer esta clasificación:

1.- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público.

2.- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por su parte amplía y desarrolla los criterios a tener en cuenta por el Plan General de Ordenación para clasificar el suelo como no urbanizable. Hasta once criterios de clasificación contempla el artículo 46 de dicha ley, el último de los cuales, apartado K, del artículo 46.1 (*ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio*) recuerda al último criterio establecido en el apartado 2 del artículo 9 de la ley 6/1998 que hemos visto antes, y recalca la tradicional discrecionalidad que ha asistido a la Administración urbanística para elegir el modelo de ciudad. Este criterio de clasificación del suelo no urbanizable limita cualitativamente y cuantitativamente los suelos que hayan de ser considerados como urbanizable sectorizado y, en consecuencia, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, sitúa en sus justos términos la concepción residual del suelo no urbanizable.

Esta regulación del régimen urbanístico básico de la propiedad del suelo en el planeamiento urbanístico, al que también remite la Ley para la determinación de “aquellos terrenos que considere INADECUADOS para un desarrollo urbano”, tiene la única ventaja de que frente a una situación tradicional en la que el urbanista y la Administración Local centraba sus esfuerzos en el diseño de un planeamiento general en la determinación de “los terrenos ADECUADOS para el desarrollo urbano”, en lo sucesivo, deberán dedicarse esfuerzos por lo menos similares a la justificación de la determinación de los “INADECUADOS”, para evitar que se de lugar a una dispersión en la ocupación del territorio claramente contraria a nueva tradición mediterránea de ciudades compactas y de concentración de la población en núcleos urbanos, y a una desmesurada asignación de recursos a infraestructuras generales que podrían contrarrestar y superar las supuestas ventajas económicas de la liberalización y la flexibilidad de implantación, que solamente desde un análisis muy limitado y parcial parecería que pueda ser la solución más adecuada a la escasez de suelo urbanizado o como medida de posible incidencia en los precios finales del suelo y de la vivienda.

Para terminar con estas bases y criterios generales, el primer objetivo general de ordenación territorial del plan es propugnar la continuidad de un modelo de implantación y de crecimiento del núcleo urbano, concentrado en el entorno próximo del actual, porque desde las premisas antes citadas, dicho modelo es precisamente el más recomendado desde los principios y criterios de la sostenibilidad.

La incorporación desde la ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, del requisito de Evaluación de Impacto Ambiental en el planeamiento general, es una oportunidad de mejora y de integración en el planeamiento urbanístico. Sin duda el instrumento (ante la ausencia de otros) que más ha contribuido a la protección ambiental en las dos últimas décadas; de otras metodologías científicamente más especializadas para la incorporación del componente y de la reflexión ambiental en la toma de decisiones de la ordenación sobre el territorio, que permita el mayor acercamiento a los objetivos y criterios de actuación de un “desarrollo sostenible” con toda sus implicaciones e interpretaciones más amplias del término, y que será una contribución disciplinar fundamental para poder determinar con la mayor precisión desde el planeamiento la línea límite entre los terrenos “adecuados e inadecuados para un desarrollo urbano” y ordenar ambos en coherencia con objetivos y criterios de “sostenibilidad”.

8.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

La ordenación del conjunto del territorio municipal debe de superar la concepción residual “no urbanizable”, o de simple localización de áreas protegidas por la legislación o la planificación sectorial, y transformarse en un instrumento efectivo y activo de ordenación pormenorizada de todo el territorio municipal, en términos substantivos similares al grado que se alcanza en la zonas urbanas.

Dada la complejidad del objetivo, aparte del recurso habitual al establecimiento de diferentes clases de suelo no urbanizable, lo que se propone es la utilización complementaria del instrumento de la calificación o zonificación, como criterio más eficaz y coherente con los objetivos de protección perseguidos y de la diversidad o superposición en muchos casos sobre el territorio, de diferentes criterios de actuación o de protección. Al instrumento de zonificación del suelo no urbanizable, se debe de superponer a su vez la delimitación de ámbitos de actuación (en similitud con las Unidades de Ejecución en áreas urbanas), en las que el objetivo a conseguir se vincula a la realización de actuaciones concretas de planificación (planeamiento especial o normas complementarias) o de simple ejecución de determinaciones directamente establecidas desde el propio plan.

La instrumentalización propuesta, es plenamente insertable en las determinaciones de este instrumento de planeamiento (artículo 10 de la LOUA) y la más coherente con el objetivo global de "sostenibilidad" explicado en el apartado anterior.

La concreción de estos objetivos en la clasificación del suelo y en la calificación pormenorizada del suelo no urbanizable, se materializará según se explica en los apartados siguientes.

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

A través de la técnica de la "clasificación" del territorio municipal (ver Planos de Ordenación), se pretende instrumentar un primer nivel básico de operatividad de la ordenación y del régimen que se establecerá en el Documento IV "Normas Urbanísticas".

Los objetivos y criterios básicos en el establecimiento de la clasificación son los siguientes:

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Se trata de preservar del desarrollo urbano suelos que por su cercanía al núcleo actual o sus previsiones de desarrollo, se estime estratégica y territorialmente muy inconveniente la continuidad de procesos actuales detectados de edificación en suelo no urbanizable, con patente peligro de formación de núcleo de población, por lo que es conveniente extremar las precauciones de las Normas Urbanísticas vigentes, y limitar en mayor grado la posibilidad de nuevas construcciones.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística.

Se incluyen en esta clase un área del territorio municipal que, con carácter genérico y desde el modelo territorial del Plan, en orden a un desarrollo sostenible, equilibrado, de optimización de infraestructuras generales y de protección de los valores agrícolas tradicionales del municipio, se estima que se trata de "áreas inadecuadas para el desarrollo urbano" pero que debido a planes supramunicipales como los de ampliación del Puerto de Sevilla de la Autoridad Portuaria, pudieran verse afectados por la presencia de futuras infraestructuras que pudieran hacer conveniente la revisión de dicha clasificación.

8.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO PRÓXIMO.

DIMENSIONADO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA REVISIÓN

A la vista de la historia reciente y el propio desarrollo de las NNSS vigentes, la clasificación y dimensionado de la capacidad de un municipio de la escala del que nos ocupa creemos que debe hacerse teniendo en cuenta los siguientes factores:

Dinámica y características de la población:

Esta es una referencia obligada y creemos que debe trabajarse sobre la base de una población de 9.929 habitantes para el horizonte del año 2012, según se justifica en la memoria del diagnostico. Además, habría que tener en cuenta la inmigración a corto y medio plazo, derivadas de la mejora de accesibilidad del municipio en el entorno metropolitano (arco de conexión entre la A-49 y la SE-660), que pueden hacer más atractiva la residencia en el mismo, frente a otra opciones más caras y de más difícil acceso del mismo Aljarafe. Este incremento podemos reflejarlo incrementando en un 15 % estas previsiones de crecimiento vegetativo (1.15 x 9.929 = 11.418 hab.)

Criterios de Oportunidad del dimensionado de la Revisión:

Del Diagnostico de la situación actual en cuanto a capacidad, se deducen los siguientes datos de la capacidad residencial, en relación a la cifre actual de población (6.009 hab.)

- Viviendas Existentes 3.090
- Viviendas en suelos en desarrollo 250
- Viviendas en solares y vacíos urbanos (no se estiman significativas)
- Total capacidad de viviendas NNSS vigentes 3.340

Con el coeficiente de 2.16 hab/viv que calculamos anteriormente, la capacidad residencial actual estaría en 7214 hab.

Para dar adecuada respuesta a las previsiones de crecimiento se estima conveniente el incremento de la capacidad actual de las NNSS vigentes (3.340 viv,) en torno a un 75 % a efectos de garantizar una oferta equilibrada y suficientes en términos de funcionamiento del mercado residencial del municipio. Por lo tanto, de acuerdo con estos criterios se estima que la capacidad razonable de la revisión para un horizonte de 10 a 15 años debe de estar situado en torno a las 5.840 viviendas, de manera que mantengamos la relación entre el número de viviendas y los habitantes en el mismo número que en la actualidad, que es de 2 hab/viv. aproximadamente.

DIMENSIONADO DE LA CAPACIDAD DE SUELO TERCIARIO E INDUSTRIAL.

Respecto los espacios productivos, los objetivos serían los siguientes:

Crear un nuevo suelo industrial / terciario que junto con el polígono actual constituya una referencia clara dentro de la comarca, que venga a satisfacer la demanda existente y que junto con el suelo urbanizable industrial de Palomares del Río lindante con el suelo industrial de Gelves, termine creando un centro industrial / comercial con peso específico propio.

En cuanto a su localización, los suelos que lindan con el actual polígono parecen los mas apropiados. Esta operación contribuiría a terminar de consolidar la imagen de la travesiea de entrada a Gelves desde Coria del Río, uniendo los suelos industriales actuales con la gasolinera existente y el casco urbano.

OBJETIVOS EN CUANTO AL MODELO Y ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Modelo de Crecimiento.

En términos cuantitativos, y considerando los factores anteriormente explicados creemos que la cifra de 2.500 viviendas es una cifra equilibrada que se ajusta a la situación estratégica geográficamente hablando del municipio, a las necesidades del crecimiento de la población y a la capacidad del propio territorio para poder asumir dicho crecimiento

Cualitativamente hablando, los objetivos del modelo de desarrollo propuesto por la revisión para el núcleo urbano son los siguientes:

Crear una reserva de espacios libres que sirvan tanto para establecer una red de caminos y senderos peatonales a través de las zonas verdes reservadas a tal efecto, que sirvan tanto para conectar la totalidad de los sectores previstos como para frenar los posibles desarrollos futuros al este de la Colada de San Francisco, estableciendo con esta vía pecuaria y la zona verde colindante una verdadera barrera natural que haga la transición entre el casco urbano y los terrenos no urbanizables del termino municipal.

Introducir un nuevo modelo de crecimiento residencial basado en la implantación de las viviendas en bloque abierto, de 4 plantas, en la zona al sur del nuevo trazado del futuro arco de conexión entre la A-49 y la SE-660.

Frente al modelo residencial unifamiliar, este otro libera más suelo para espacios comunes y áreas libres, abarata los coste municipales de gestión de los servicios prestados a las comunidades, asume mejor los costes de construcción derivados de las circunstancias geotécnicas del suelo, fomenta un modelo de relaciones sociales más abiertas y participativas... y en definitiva creemos que está mas de acuerdo con las tendencias actuales del urbanismo, que ya empiezan a poner en cuestión el modelo de viviendas unifamiliar adosada de los últimos 15 años.

Situar las tipologías menos densas en la zona de contacto del término municipal con el de San Juan de Aznalfarache o al este de la autovía de Coria, cerca del río, bajo criterios de protección del patrimonio (Hacienda de Simón Verde) o con criterios de protección del medio físico (La vega, el Río, la colada de San Francisco...).

Red Viaria.

El objetivo fundamental es la gestión de la ejecución del nuevo arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 que conectará la autovía de Coria con Mairena del Aljarafe, puesto que el tramo desde la autovía hacia el río está actualmente seriamente cuestionado al ser de muy difícil ejecución. En todo caso, en el avance se contempla la totalidad de la vía desde la linde con Mairena hasta el Río. Esta vía creemos que debe ser gestionada mediante una colaboración entre las Administraciones implicadas, en la que el Ayuntamiento gestionase la obtención del suelo y las Administraciones titulares de las carreteras, su construcción.

Se ha optado por establecer una previsión de 74 metros para su trazo. Esta dimensión permite establecer dos franjas de separación mínima de 25 metros de la edificación a cada lado y una franja de otros 24 metros para el trazado de los carriles y arcenes.

Otro objetivo del plan será la ejecución de los viales de servicios que discurrirán en paralelo a la autovía de Coria en los sectores de suelo urbanizable previstos que lindan con la misma, de manera que el contacto entre ésta y las vías más urbanas que articulen los suelos a desarrollar se produzca en tan sólo dos puntos, haciendo que la autovía siga manteniendo su carácter de travesía urbana que enlaza Gelves con los pueblos colindantes.

Se proyecta un nueva rotonda en la intersección del futuro arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 con la autovía que servirá de acceso a los nuevos desarrollos residenciales y al suelo industrial existente y su futura ampliación.

Mediante el arco metropolitano y la prolongación de la carretera de Palomares hacia la Vega, se conforma un anillo de sistema general viario que conecta todos los desarrollos previstos, y une, al discurrir tangencialmente al suelo urbano, las urbanizaciones existentes con los sectores de suelo urbanizable. La carretera de Palomares se transforma en viario urbano, y se amplía la rotonda de conexión con la SE-660, debiendo preverse en esta ampliación las obras necesarias para permitir la conectividad peatonal entre ambos márgenes de la autovía de Coria.

Por otro lado, detectados los problemas de conectividad existentes dentro del casco urbano, se han señalado en este avance varias Actuaciones Simples de Viario cuyo fin será la gestión de las soluciones particulares que para cada una de ellas se determine.

Sistema General de Equipamiento, Servicios Urbanos y Espacios Libres.

Los objetivos básicos que se plantean en el Avance de la Revisión son los siguientes:

Creación de un sistema general integrado de espacios libres, que tal como hemos descrito en puntos anteriores, sirva como base a una red de caminos y recorridos peatonales que vertebren todo el territorio cercano al casco urbano.

Si bien Gelves no presenta carencias en cuanto a espacios libres o protegidos, puesto que cuenta con el Parque de la Cornisa, este espacio es de una difícil topografía y accesibilidad, que lo convierten más en una protección paisajística que en un zona verde o parque urbano en el más clásico sentido de la

palabra. Por ello creemos conveniente reservar una zona que situado en la parte baja de la cornisa, donde las curvas de nivel son más suaves, y enlace con este parque existente, asomándose igualmente a la autovía.

En cuanto a los equipamientos, Gelves no plantea ningún déficit significativo aunque si aparecen los suelos reservados para éstos de manera muy disgregada, en solares de reducida dimensión, consecuencia probable de lo limitado del tamaño de los sectores desarrollados por las normas actuales, por lo que creemos conveniente la reserva de suelo para equipamientos generales. Estas parcelas se ha optado por vincularlas a la reserva de zonas verdes mencionadas en el párrafo anterior, dotando a las mismas de un marcado carácter estructurante y creando un verdadero espacio urbano de centralidad en torno al arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 y el nudo con la autovía de Coria.

Se preverá suelo para residencia de ancianos, para cubrir la demanda actual y futura para este uso. Para ello se mantendrá la calificación de SIPS para los actuales terrenos cercanos a la Caseta de Feria Municipal, para que puedan resolverse en ellos los déficit detectados de centros geriátricos para la población actual.

Teniendo en cuenta los equipamientos y áreas libres existentes según el análisis realizado en la Memoria en el punto 6.5, así como las determinaciones en cuanto a la reserva de equipamientos de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, la superficie total una vez desarrollado el planeamiento se resume en el siguiente cuadro:

	Sectores de Suelo Urbanizable	Suelo Urbano No Consolidado	**Suma**	Suelo Urbano Consolidado	**TOTAL**
S. General de Espacios Libres	89.633		89.633	319.228	**408.861**
Espacios Libres Locales	84.571	4.752	89.323	159.720	**249.043**
Equipamiento Docente	24.562		24.562	43.783	**68.345**
Equipamiento Deportivo	14.199		14.199	63.709	**77.908**
Equipamiento Social	9.435	6.640	16.075	11.230	**27.305**
Suma	222.400	11.392	233.792	597.670	831.462

Nota: El PGOU no prevé el destino de los equipamientos reservados en las UE de SUNC, que deberán ser concretados en el planeamiento de desarrollo según necesidades.

Gestión de Sistemas.

Los adscritos a suelo urbano se realizarán mediante compra, expropiación o permuta, los incluidos en Unidades de Ejecución en suelo urbano serán mediante cesión gratuita.

Los adscritos a suelos urbanizables, a través del mecanismo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable y/o mediante expropiación.

9 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

En base a la adecuación a los objetivos fijados y en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, procede en este apartado describir y justificar los parámetros básicos de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística.

9.1 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

ORDENACIÓN DE LOS USOS GLOBALES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

El territorio de Gelves se estructura en cuatro 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.

Estas cuatro áreas quedan definidas físicamente por el trazado de las principales infraestructuras viarias, por elementos singulares del territorio que generan espacios vacíos o espacios límite, y que permiten la identificación metropolitana de las grandes piezas que componen el territorio municipal con identidad propia dentro del conjunto.

1. **Suelos de la cornisa:** Esta zona queda delimitada por el escarpe de la cornisa al Este y el límite del término municipal con Mairena. Se trata de suelo urbano consolidado en su totalidad por la incorporación al mismo de los desarrollos previstos por las NNSS del 94. Urbanizaciones residenciales de vivienda unifamiliar aislada y pareada en la mayoría de los casos, sin que existan discontinuidades urbanas con los suelos urbanos de Mairena.

   Se trata de un área prácticamente terminada en su nivel de urbanización y edificación, si bien gran parte de los suelos destinados a equipamiento aún no han sido desarrollados.

   Su clasificación es la de suelo urbano, y su uso básico es residencial.

   Las posibles actuaciones a desarrollar pasan por la mejora de las conexiones viarias con La Vega y el casco histórico, la ejecución de los equipamientos pendientes, y el desarrollo del Parque de la Cornisa a través del sistema general de espacios libres que recorre la parte alta de la misma.

2. **La Vega:** La zona de mayor extensión, situada entre el escarpe de la cornisa y el Río Guadalquivir. Sobre este suelo 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 autovía de Coria. Una gran extensión de suelo urbano de uso mayoritariamente residencial que se ha desarrollado a lo largo de este eje viario.

   Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable se proponen en este ámbito, como continuación hacia el Sur, hasta conectar con la bolsa de suelo urbano del polígono industrial. Se incluyen usos residenciales en su mayoría, industriales y terciarios, así como grandes actuaciones de sistemas generales de espacios libres y de equipamiento.

   Quedarían limitados por la vía pecuaria de San Francisco, extendiéndose entre esta y el Río un gran espacio de suelo no urbanizable protegido por los valores agrícolas de La Vega.

3. **Torrequemada:** Una gran extensión de olivar que queda clasificada como suelo no urbanizable protegido. Contiene además la Hacienda de San Ignacio, declarada Bien de Interés Cultural.

   Los usos a desarrollar pasan por el mantenimiento del olivar como paisaje agrícola a proteger.

4. **Isla del Betón:** Suelos que al igual que Torrequemada, se encuentran físicamente desvinculados de La Vega y los suelos de la Cornisa. Su clasificación es no urbanizable, pendientes de desarrollos ajenos al propio municipio por encontrarse más directamente influenciados por los planeamientos tanto supramunicipales como de desarrollo urbanístico del término de Sevilla y del crecimiento del Puerto de Sevilla.

   Caso de llegar a desarrollarse, los usos a implantar dependerían en gran medida de las características de desarrollo de los suelo situados al Norte.

Se deben considerar además los espacios límite entre los suelos descritos: Por una parte el escarpe de la cornisa como frontera entre la Vega y la zona alta de la cornisa, y por otra el Río como vacío que discurre de Norte a Sur entre La Vega y la isla del Betón. Ambos destacan por su importancia en la conformación del paisaje desde su singularidad y posición.

La zona del escarpe de la cornisa se clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido, pendiente del desarrollo del Plan Especial del Parque de la Cornisa de Gelves.

En cuanto al Río y las riveras, al estar dentro de la zona de influencia de las mareas, debe atenerse a la legislación específica de costas, con las correspondientes servidumbres.

INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Las grandes infraestructuras con incidencia territorial son principalmente la red viaria (existente y prevista), las líneas aéreas de alta tensión, el oleoducto y el colector general del Aljarafe.

El sistema de comunicaciones, la red viaria, tiene una gran importancia sobre la ordenación del territorio. En primer lugar por su idoneidad para articular de manera jerarquizada las comunicaciones y relaciones entre los distintos sectores metropolitanos, y segundo por la incidencia sobre la imagen y forma de la ciudad.

Las nuevas infraestructuras e instalaciones necesarias para el desarrollo de las previsiones de crecimiento del Plan General, así como la modificación de las existentes, deberán ser recogidas con posterioridad a la aprobación del Plan General en el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

Las intervenciones a desarrollar en lo referente a infraestructuras generales son las siguientes:

1. **Infraestructura de energía eléctrica**:
   - **Líneas aéreas de alta tensión existentes:** Los dos trazados provenientes de la subestación de Palomares atraviesan los terrenos de la Vega en dirección SO-NE. La situada más al Sur lo hace sobre los suelo no urbanizables de la Vega en todo su trazado por lo que su mantenimiento no supone ningún impedimento para la conservación de estos suelos.

     En el caso de la segunda línea, su trazado atraviesa los suelos clasificados como urbanizables, previéndose en este caso el soterramiento de la línea en los tramos correspondientes dentro de cada uno de los sectores afectados (sectores 1 ,2, 3 y 4), de forma que no suponga un condicionante en la ordenación de estos suelos.
   - **Instalaciones generales de suministro:** La ubicación y características de las nuevas instalaciones necesarias (subestación, líneas de alta tensión hasta las fuentes de alimentación de otras subestaciones principales, etc.) deberán definirse mediante convenio con la compañía suministradora, y tras el estudio de las infraestructuras necesarias en el correspondiente Plan Especial.
2. **Oleoducto**: Se prevé el trazado de un sistema general viario (SGV-4) cuyo trazado discurra por el borde de la banda de servidumbre, quedando la infraestructura incluida en la franja de espacios libres que acompaña el SGV-4. De esta forma la servidumbre que genera queda recogida dentro de espacios de dominio y uso público, debiendo asegurarse su accesibilidad mediante las medidas oportunas.
3. **Abastecimiento de agua potable**: La negociación del convenio entre el municipio y la compañía suministradora definirá las necesidades concretas de la misma para asegurar el servicio en los nuevos crecimientos. De forma general, las infraestructuras necesarias serán las siguientes:
   - **Ampliación de las redes de suministro:** Prolongación de las arterias existentes para su conexión con los nuevos sectores de suelo urbanizable.
   - **Depósito regulador:** Su ubicación y capacidad se concretará a través de los estudios que deberá contener el Plan Especial de Infraestructuras.
4. **Red general de saneamiento**:
   - **Colector general:** Se prevé la ejecución de un colector que recoja los vertidos de los suelos urbanos de la cornisa, y de los sectores 1, 2 y 3, a lo largo del trazado del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 y su prolongación hacia la vega (SGV-1), hasta conectar con el colector de la margen derecha del Guadalquivir.
   - **Vertidos de pluviales:** Se prevé un colector de pluviales que recoja las aguas de lluvia de los sectores de suelo urbanizable, y que prolongará su trazado a lo largo de la vía de borde del suelo urbanizable con La Vega (SGV-4) hasta su vertido al río.
   - **Saneamiento integral del Aljarafe (colector de la margen derecha del Guadalquivir)**: El trazado ejecutado discurre de norte a sur a lo largo del límite Este del suelo urbano y del suelo ur-

banizable. La prioridad dentro de la zona de suelo urbano será la eliminación de los vertidos al río mediante la conexión de las redes de saneamiento existentes al colector.

En el suelo urbanizable su trazado servirá para recoger las redes locales de los sectores 4, 5 y 6, y los vertidos procedentes del colector general de los sectores 1, 2 y 3.

En lo referente al sistema viario de carácter territorial, las propuestas se centran principalmente en la reserva de suelos para las nuevas infraestructuras metropolitanas, y la adecuación de la SE-660:

1. **SE-40:** Dentro de las previsiones del Ministerio de Fomento y del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla, se contempla como prioritaria la construcción del arco desde la N-IV dirección Madrid, hasta la N-IV dirección Cádiz, y el cruce del Río Guadalquivir desde el Polígono La Isla hasta Coria del Río. A partir de ahí tan solo se proyecta la reserva de suelo para el trazado del arco suroccidental desde Coria hasta la autopista de Huela A-49. Este trazado afecta en su paso la zona de Torrequemada, y a tal efecto se establece la correspondiente afección sobre suelo no urbanizable para crear la correspondiente reserva de suelo para este viario.
2. **Arco de conexión A-49 con SE-660**: El Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla establece la construcción de un viario de carácter metropolitano intermedio entre la SE-30 y la SE-40, según estas previsiones su trazado atravesará La Vega de Gelves para cruzar el Río mediante la construcción de un nuevo puente. 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. Si bien la ejecución de este viario será objeto de una actuación supramunicipal, el desarrollo de estos sectores se adapta de esta manera a la futura construcción de la vía. Para ello se prevé la urbanización como bulevar 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 A-49 y la SE-660.
3. **SE-660 (SGV-2 y SGV-6)**: La adecuación del trazado de la SE-660 deberá resolver su transformación a vía de carácter urbano toda vez que sean desarrollados los nuevos sectores previstos en el PGOU, y la futura construcción de las SE-40 y la vía de conexión entre la A-49 y la SE-660 desvíe el tráfico metropolitano de la SE-660. En tal caso sería necesario un estudio que abarcase la totalidad del trazado de esta vía dentro del término de Gelves.

   Por otro lado, los nuevos desarrollos de suelo urbanizable han llevado a dejar previstas dos actuaciones de sistema general sobre la autovía: En primer lugar la necesidad de generar un punto de conexión de los sectores previstos con el viario metropolitano, conllevan la creación de una nueva rotonda (SGV-2) a ejecutar sobre el cruce con la futura vía.

   Además se prevé la ampliación de la rotonda de la SE-660 con la carretera de Palomares y la prolongación de esta hacia la Vega (SGV-7).

Además de las actuaciones de carácter metropolitano que se han visto, el PGOU contempla la realización de una serie de viarios de sistema general que funcionen como estructura vertebradora del desarrollo sur de Gelves :

1. **Carretera de Palomares (SGV-5)**: El desplazamiento del tráfico de acceso a la parte alta de la cornisa a través del trazado de la vía de conexión entre la A-49 y la SE-660, y la pérdida de carácter de límite del suelo urbano de la carretera de Palomares, hace que haya previsto una modificación de sus características para transformar esta carretera en un viario claramente urbano.

   A través de la actuación SGV-5 se propone la creación de un bulevar entre la carretera de Palomares y las calles Carmen de Burgo y Miguel Hernández. Estarían conectadas con el viario principal de los sectores 1 y 2 a través de una rotonda desde la que continuaría el actual trazado de la carretera, reurbanizándose para adaptarlo a vía urbana, hasta su conexión con la subida a la cornisa.
2. **Viario de borde con La Vega (SGV-4)**: La denominada SGV-4 se propone como límite del crecimiento de los sectores suelo urbanizable hacia La Vega. Enlaza de norte a sur los sectores 6, 5, 4, 3 y el polígono industrial. Su trazado se establece sobre el oleoducto, separado de la vía pecuaria por una zona verde de sistema general (SGEL-2). En su sección se incorpora además el trazado de un carril bici en el lado de la Vega, que funcione como registro del espacio verde y la vía pecuaria,

realizando la transición entre el suelo urbanizable y el no urbanizable a través de espacios libres que suavicen este encuentro.

3. **Conexión entre el arco A-49 y SE-660 y la carretera de Palomares (SGV-3)**: Se enlaza la rotonda que ocupa el extremo oeste del SGV-1 con la carretera de Palomares, de forma que se cierra el anillo de sistema general viario que distribuye el tráfico en los sectores 1, 2, 3 y 4, relacionando de esta forma los distintos escalones jerárquicos de viario.

9.2 ORDENACIÓN DEL MEDIO URBANO.

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La ordenación del PGOU es claramente continuista dentro del suelo urbano consolidado con la ordenación vigente, simplemente se plantean algunas rectificaciones puntuales o actuaciones de reurbanización de algunos viarios. Estas actuaciones se reforma y de reequipamiento se pueden apreciar en el Plano O.3, donde aparecen las Actuaciones Simples destinadas a tal finalidad.

Estas previsiones continuistas se complementan con bastantes ajustes de detalle en las Ordenanzas tendentes sobre todo en la Zona Casco Histórico al aproximarse a unos parámetros de edificación y parcelación más acordes con los objetivos de preservación de la imagen urbana.

La síntesis de los parámetros básicos de cada una de las Ordenanzas se pueden apreciar en el cuadro siguiente. El Título 9 de las NNUU contiene la regulación pormenorizada de cada una de las Ordenanzas Tipo para suelo urbano.

Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de Suelo Urbano

Denominación	Parcela		Condiciones de Edificación				
	Mínima	Frente	Edif.	Ocup.	Altura	Retranqueos	
	m2	m	m2/m2			A vial	Resto
Residencial Casco Histórico	70	5	-	75%	PB+1	Alineada	Adosada
Residencial Suburbano	90	7	-	80%	PB+1	Alineada	Adosada
Residencial en Bloque Aislado							
Extensivo	700	-	1,5	40%	PB+3	h/2	h/2
Intensivo	700	-		100%	PB+4	Alineada	Alineada
Vivienda Unifamiliar							
Aislada	300	12	0,8	50%	PB+1	3	3
Pareada	150	8	1,3	50%	PB+1	3	3
Agrupación Unifamiliar							
Adosada	90	6	1,3	80%	PB+1	3	Adosada
Agrupada	125	7	1,3	80%	PB+1	3	3
Industrial							
Adosada	-	-	-	-	PB+2	Alineada	Adosada
Aislada	-	-	-	-	PB+2	5	2
Terciario	-	-	1,5	-	PB+1	-	-

En las condiciones particulares para suelo urbano se han recogido las características de las ordenanzas particulares de los planes parciales de los sectores desarrollados de las anteriores Normas. Las referidas al casco y a la edificación suburbana apenas se modifican, ya que el ámbito de aplicación se mantiene inalterable.

La tipología residencial en bloque aislado se ha subdividido en dos subgrupos, que asumen, en el caso del bloque aislado intensivo, el desarrollo de Puerto Gelves, con ocupaciones del 100% y alineaciones a vial; y el bloque aislado extensivo, donde se define un modelo de edificación en bloque aislado sobre parcelas con zonas libres, y ocupaciones del 40%.

La vivienda unifamiliar, debido a la multiplicidad de tipologías aparecidas, se desarrolla a través de dos denominaciones diferentes, que a su vez se subdividen en dos grupos: La Vivienda Unifamiliar, que desarrolla las tipologías residenciales de menor densidad, y que se refiere a las edificaciones exentas sobre parcela para una o dos familias, recogiéndose las viviendas aisladas y las pareadas. La Agrupación Unifamiliar, conjuntos de más de dos viviendas unifamiliares con accesos independientes. Se subdivide en viviendas en hilera o adosadas, y en viviendas agrupadas, que engloba las tipologías de vi-

viendas que se adosan no necesariamente por sus medianeras laterales formando hileras (conjuntos de cuatro viviendas, por ejemplo, como sucede en la urbanización Gelves Guadalquivir).

En el uso industrial se introduce la distinción entre naves adosadas y exentas para asumir los tipos desarrollados en el polígono industrial existente, y en el terciario se han mantenido básicamente las características anteriores.

Del análisis de la situación de la trama en el suelo urbano consolidado, se deducen una serie de carencias, que básicamente afectan a los grados de deterioro de la urbanización de algunas calles. De esta forma se detectan necesidades de reurbanización o regulación de usos que no han sido considerados en cuanto a la programación de una actuación desde el PGOU ya que se trata de elementos de escasa entidad, estos son:

- Reurbanización de acerados en la calle de la Hacienda El Pandero y su continuación a lo largo del Instituto.
- Reurbanización de la calle Barrionuevo y la bajada junto a la Hacienda El Pandero. Construcción de un sistema de contención de tierras desde la calle Barrionuevo hacia los suelos del Polideportivo Municipal.
- Regulación de los usos de estabulación en las zonas de la cornisa junto al casco (calle Alto de la Fuente), en algunos casos dentro de suelo urbano (zona sur de la calle Joaquín Bazo Campos).
- Posibilidad de apertura de la calle Abad Lora a través del solar ocupado por el almacén de materiales de construcción, toda vez que este uso sea trasladado para su cambio de uso a residencial.

En lo referente a las actuaciones en suelo urbano consolidado previstas en el PGOU, estas se concentran básicamente en Actuaciones Simples de Viario y el Plan Especial de la Iglesia:

1. **ASV-1**: Consiste en ejecutar un elemento de terminación de la calle que entra desde la SE-660 hacia el Oeste limitando con la linde Sur de la Hacienda Simón Verde hasta el arranque de la cornisa. Actualmente termina en fondo de saco contra un muro de contención de tierras de la cornisa.

   En la actuación se proyecta la ejecución de una rotonda que sirva de elemento de remate y a su vez funcione como acceso a la red de caminos de la cornisa.

   Su ejecución corresponde a la UE-1, que deberá también ceder los terrenos necesarios.
2. **ASV-2:** La calle Mairena en su llegada a la calle Mirador presenta un estrechamiento en su sección, mediante esta actuación se busca igualar la sección en todo el recorrido mediante la compra, expropiación o permuta de los terrenos necesarios.

   Al tratarse de viviendas aisladas las edificaciones no se verían afectadas por la nueva alineación.
3. **ASV-3**: El objetivo es la apertura de una nueva calle que recoja las traseras de las casas de la calle Joaquín Quesada Funes desde la urbanización Virgen del Rocío. La calle servirá además de acceso al parque y ordenará la transición entre los suelos de la cornisa y el suelo urbano.

   Dado que se trataría de una calle de escaso tránsito, su urbanización podría permitir la coexistencia de tráficos, fomentando el carácter peatonal de acceso al parque.
4. **ASV-4, ASV-5 y ASV-6**: Se trata de apertura de calles para la conexión de los viarios locales de los nuevos sectores con la trama urbana existente, el primero en la urbanización La Carrasca, y los dos últimos en el polígono industrial.
5. **ASV-7:** La salida del camino de las Huertas, conexión de los futuros sectores 5 y 6 con la SE-660, debe aprovechar su reurbanización para ampliar la sección en el último tramo manteniendo la prevista en los nuevos sectores.
6. **ASV-8:** A lo largo de los suelos de sistema general de espacios libres que discurren por el borde de la cornisa en la parte alta, se proyecta la ejecución de un carril bici que conectará con el previsto en las nuevas actuaciones al sur, de forma que complete la red de la mitad sur del término.
7. **Plan Especial de la Iglesia:** La problemática existente en la conexión del núcleo urbano con las urbanizaciones de la cornisa debido a las dificultades que presenta el trazado de la calle de acceso junto al cementerio, serán objeto de un Plan Especial que abarcará además otras cuestiones pendientes de solución en el entorno de la Iglesia Ntra. Sra. de Gracia.

   Por una parte deberá estudiarse la sección de la calle de subida, de manera que se amplíe su sección modificando los sistemas de contención de tierras existentes, y reduciendo, caso de ser nece-

sario, la sección del acceso al cementerio dejando esta vía para uso únicamente peatonal, y realizando el acceso rodado al cementerio desde la parte alta de la cornisa.

Por otro lado, aprovechando la existencia de solares y edificaciones ruinosas, a través de expropiaciones, compras o permutas, se llevará a cabo una ampliación de la calle Joaquín Bazo Campos en la curva de subida desde la portada sur de la iglesia. Esta actuación llevará aparejada la mejora y adecentamiento del triángulo residual que queda entre las calles Molina y Joaquín Bazo Campos.

Por último, dentro de las actuaciones previstas en el Plan Especial, se procederá a la reurbanización de la calle Alto de la Fuente, actualmente en mal estado de conservación.

En lo referente a los equipamientos en suelo urbano se han puesto en marcha desde el Ayuntamiento una serie de iniciativas tendentes a ocupar los terrenos vacantes en suelo urbano con esta calificación, siendo las principales la construcción del Centro Cultural Villa Gelves, la reutilización de la piscina municipal o la construcción de un centro geriátrico.

ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se han definido dos bolsas de suelo que con el desarrollo de los sectores de las NNSS del 94 han quedado integradas dentro del perímetro del suelo urbano. En el caso de los suelos situados entre la urbanización Gelves Guadalquivir y Puerto Gelves, se trata de un sector de suelo urbanizable de las anteriores Normas que no ha llegado a desarrollarse.

Las directrices para la ordenación de estos suelos se basan en la continuación de la trama residencial limítrofe, a excepción del ámbito donde queda integrada la Hacienda Simón Verde, que debido a su singularidad y valor, acoge usos terciarios, compatibles con la conservación de la edificación principal y los jardines existentes.

Las características de las actuaciones en suelo urbano no consolidado son las siguientes:

1. **Unidad de Ejecución 1**: Abarca los suelos situados entre la base de la cornisa, el casco urbano, el límite del término con San Juan de Aznalfarache y la SE-660. El ámbito tiene una superficie aproximada de 10 Has.

   Su desarrollo completa el crecimiento del casco hacia el Norte, mediante una actuación mixta de usos terciarios y residenciales, divididos por el trazado de un camino rural que parte en dos el ámbito de actuación, y que continúa su trazado dentro del término de San Juan.

   Las claves de desarrollo se basan en generar un suelo residencial de baja densidad que permita la conservación del camino de acceso y la arboleda hacia la Hacienda. Por otra parte el uso terciario-hotelero permitido en los suelos donde se encuentra el edificio principal, pretenden la consecución de una actividad que haga rentable la conservación del edificio y los jardines adyacentes.

   A través de las correspondientes ordenanzas se establece la protección de la Hacienda Simón Verde, que deberá quedar incluida en el catálogo de bienes protegidos de Gelves.

2. **Unidad de Ejecución 2:** La unidad proviene de un antiguo sector de las NNSS del 94. Por su situación se perfila como la continuación natural de Puerto Gelves hacia el Norte, cerrando el desarrollo de los suelos vacantes del casco urbano.

   La complejidad de gestión ha retenido el proceso urbanizador de esta zona, por encontrarse una de las industrias de mayor importancia del municipio dentro de este suelo. De esta forma se programa un desarrollo escalonado que permita la continuación de la actividad.

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
AMBITO	U.E. 1A *Hacienda Simón Verde*	U.E. 1B	U.E. 2A *Papelera*	U.E. 2B	TOTAL SUELO URBANO
Sector	Residencial	Terciario	Residencial		
SUPERFICIE	60.000	40.000	30.967	8.065	**141.803**
SUPERFICIE TOTAL	**100.000**		**39.032**		**139.032**
DENSIDAD (Viv/Ha)	14		68		
Nº MAX VIVIENDAS	**84**	**200 hab.**	**264**		**348**
COEFICIENTE (m^2t/m^2s)	0,30	0,25	0,75		
EDIFICABILIDAD					
Residencial	18.000		23.356	6.030	47.386
Terciario		10.000			10.000
TOTAL	**18.000**	**10.000**	**29.386**		**57.386**
TIPOLOGIA	Unifamiliar agrupado	Edificación aislada	Bloque aislado intensivo		
ALTURA	2 plantas		5 plantas		
SISTEMAS LOCALES					
Espacios libres			4.752		4.752
Equipamientos	2.520	3.000	3.640		9.160
TOTAL			**8.392**		**8.392**
Plazas de aparcamiento	180	100	294		574
OBSERVACIONES	Según Convenio suscrito la propiedad cederá 35.650 m2 de suelo no urbanizable perteneciente al PE Protección de la Cornisa				

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

La ordenación del suelo urbanizable se realiza con los siguientes parámetros:

a) Fijación de usos globales y su intensidad:

En coherencia con los objetivos de ordenación se establece el uso global unifamiliar en los sectores colindantes al casco consolidado, sectores 4, 5 y 6, donde se encuentra en tramitación el Planeamiento de Desarrollo con estas características; y residencial plurifamiliar en los sectores 1 y 2.

También se propone un Sector con uso global industrial y terciario, como continuación del polígono industrial existente.

b) Carácter de las directrices de ordenación cuando se realizan:

En los Sectores 1, 2, 3 y 4 se realiza una propuesta de ordenación pormenorizada de carácter orientativo salvo en las siguientes cuestiones vinculantes para los Planes Parciales:

- Ubicación de las reservas de equipamiento y uso terciario.
- Conexiones y secciones viarias.

c) Fijación de la directriz de Ordenanza a tener en cuenta en los Planes Parciales:

En las fichas de los Sectores de las NNUU, se fija la directriz Ordenanza con la que en los Planes Parciales deberán desarrollar la ordenación pormenorizada de cada una de las calificaciones globales establecidas.

La directriz de ordenación en algunos casos se establece de forma genérica, como en el caso del uso global Vivienda Unifamiliar y Agrupación Unifamiliar, en la que los Planes Parciales podrán optar por cualquiera de las reguladas en el Título IX, habiéndose estimado el aprovechamiento asignado en base a unas condiciones medias. En cambio en otras zonas, como las de uso global en Bloque Aislado Extensivo, se establece una ordenanza específica, por razones de composición urbana e integración en el paisaje colindante, como el caso de los Sectores 1 y 2, concebidos desde la toma de decisión de su inclusión en el suelo urbanizable como ordenaciones de carácter necesariamente extensivo.

d) Flexibilidad de ordenación de los Planes Parciales:

El objetivo que se persigue en cuanto al alcance de las directrices de ordenación establecidas, tiene en cuenta que el horizonte funcional del Plan será de 8 años, y que a dicho plazo es conveniente que los Sectores se puedan desarrollar con un margen razonable de flexibilidad en la propuesta de tipologías acordes con la evolución de las demandas de formas de habitación, de ocio y especialmente con la rápida evolución hacia demandas de suelo industrial alternativo a los obsoletos polígonos industriales, con tendencia a sustitución por conceptos más recientes (parques industriales, de servicios, empresariales, centros logísticos y de distribución de mercancías, etc).

La intención de la Revisión es que las Ordenanzas del Título IX de las NNUU sean la base de referencia para la aplicación también en suelo urbanizable, pero que los Planes Parciales puedan tener un margen amplio para justificar ajustes, para la mejor distribución de la edificabilidad permitida, manteniendo parámetros básicos de reservas de dotaciones, secciones mínimas de viario, ocupación y altura máxima permitida.

e) Flexibilidad en la implantación del uso alternativo terciario.

Uno de los rasgos más característicos de la evolución de las formas de habitación, en especial en municipios de cinco a diez mil habitantes de un entorno metropolitano como el que nos ocupa, es la necesidad cercana de espacio terciario, para el comercio y el ocio, que permita este tipo de implantaciones de oportunidad, objetivamente beneficiosas en cuanto a creación de empleo y que evita la necesidad de desplazamientos municipios más cercanos a Sevilla que dispongan de dichos servicios.

Con este criterio, se establece con carácter general en algunas zonas de uso global diferente al terciario, hasta el 20 % del aprovechamiento edificatorio del Sector, con destino a uso pormenorizado terciario exclusivo.

f) Competencia exclusiva municipal sobre las decisiones de ordenación en los Planes de desarrollo:

Aunque según las competencias que la legislación urbanística establece, esta es una cuestión obvia, y ya es práctica asentada desde hace tiempo en municipios de esta escala, para el caso de Gelves es conveniente dejar patente esta cuestión, a la vista de la ordenación de planes parciales

muy recientes de iniciativa particular o de las secciones que se siguen utilizando, o las ubicaciones marginales y disfuncionales de las reservas de equipamiento.

Ante las dudas planteadas en el seguimiento de proceso de redacción de la Revisión, sobre la dificultad del Ayuntamiento para condicionar la ordenación en Planes de iniciativa particular, es conveniente que queden afirmadas estas cuestiones obvias de competencia urbanística municipal, al parecer no muy asentadas entre la práctica de la promoción privada inmobiliaria local:

- La decisión sobre la idoneidad cualitativa de la ordenación de cualquier ámbito de desarrollo del PGOU corresponde en exclusiva al Ayuntamiento, que desde el interés público deberá garantizar que la ciudad futura disponga de las secciones de viario funcionalmente adecuadas y la ubicación de las reservas de dotaciones en los lugares preferentes de la ordenación en vez de en los marginales.
- La Revisión establece los parámetros adecuados de ordenación estructural y de ubicación y tamaño mínimo de dotaciones, tendentes a invertir la tendencia actual. Asimismo se debe tener en cuenta la posibilidad de que el Ayuntamiento haga un mayor uso de la opción de formular Avances de planeamiento que, en desarrollo de los parámetros de la Revisión, orienten adecuadamente a la iniciativa particular sobre los criterios municipales para la ordenación de los Sectores y la agrupación de reservas de dotaciones, en su caso.

Los sectores previstos en el desarrollo d el PGOU para el suelo urbanizable son los siguientes:

1. **Sectores 1 y 2**: Engloban un único ámbito territorial de desarrollo, subdividido en razón de las prioridades de ejecución y por sus dimensiones.

   Suponen un importante crecimiento del núcleo hacia el suroeste, ocupando los suelos que quedan entre la SE-660 y el límite del término municipal. Se prevé una franja de Sistema General de Espacios Libres (SGEL-1) que funcione como prolongación del parque de la cornisa hacia La Vega acogiendo actividades que en la cornisa por su difícil topografía no tienen cabida, y que contengan equipamientos de sistema general necesarios para absorber las necesidades tanto de la zona sur del casco como de los sectores a desarrollar.

   Se ha optado por un modelo tipológico no desarrollado hasta el momento dentro del núcleo y que ha demostrado su viabilidad en otros municipios colindantes, como se ha expuesto en los objetivos.

   Se incluyen viarios de sistema general, de carácter metropolitano (suelos de reserva para la el arco de conexión entre la SE-660 y la A-49) y de estructuración de los nuevos desarrollos previstos.

   En lo que se refiere a las determinaciones de ordenación, se ha optado por prever un viario de borde que incluya en su sección una zona verde, conformando de este modo un límite claro del crecimiento urbano frente a los suelos rústicos perimetrales.

2. **Sector 3**: Se proyecta como una continuación del polígono hacia el norte hasta el sector 4. Las infraestructuras viarias existentes (SE-660) así como las modificaciones previstas (creación de una nueva rotonda en la SE-660, consolidan el desarrollo de esta área iniciado en las anteriores NNSS.

   Tanto el propio sector 3 como el resto de sectores colindantes con los suelos no urbanizables de La Vega, desarrollarán en el límite con la misma una zona verde lineal que acompañando al trazado de la Colada de San Francisco, servirá, al igual que sucedía en los sectores 1 y 2, como límite de referencia del crecimiento urbano, y como entorno de relación del suelo construido con el medio rural.

3. **Sectores 4, 5 y 6**: Los crecimientos residenciales hacia La Vega se ordenan siempre, como hemos visto en el sector 3, con el condicionante de integración hacia la misma mediante la zona verde de sistema general que acompaña el trazado propuesto para la vía pecuaria. A través del límite sur del suelo urbanizable transitorio este trazado culmina asomándose al río, y conectando de esta forma con la franja de dominio público.

   Las tipologías residenciales estarán en la línea de las desarrolladas en los sectores urbanizados más recientemente al norte de estos suelos: Viviendas unifamiliares en ordenaciones de densidad baja.

En el cuadro de la página siguiente se resumen todas las características de ordenación de los sectores de suelo urbanizable:

CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE						
AMBITO	**SU-S1**	**SU-S2**	**SU-T3**	**SU-S4**	**SU-S5**	**SU-T6**	**TOTAL SUELO URBANIZABLE**
Uso Global	**Residencial**	**Residencial**	**Industrial**	**Residencial**	**Residencial**	**Residencial**	
SUPERFICIE	**140.977**	**157.381**	**124.543**	**194.912**	**66.153**	**33.470**	**717.436**
SIST. GENERALES							
SGV 1	14.841	9.507	10.563				34.911
SGV 2		2.620	2.620				
SGV 3	2.263						2.263
SGV 4			7.695	9.970	7.654		25.319
SGV 5							
SGV 6				964			964
SGV 7				6.438			
SGEL 1	23.631	17.342		9.983			50.956
SGEL 2			12.234	17.600	8.843		38.677
SUPERFICIE SIST. GENERALES	**40.735**	**29.469**	**33.112**	**44.955**	**16.497**		**153.090**
SUPERFICIE SECTOR	**140.977**	**157.381**	**124.543**	**194.912**	**66.153**	**33.470**	**717.436**
DENSIDAD (Viv/Ha)	41,21	37,93		34,55	37,34	17,93	
Nº MAX VIVIENDAS	**581**	**597**		**673**	**247**	**60**	**2.158**
V. Protección (15%)	87	90		101	37		315
COEFICIENTE (m^2t/m^2s)	0,5800	0,5343	0,8228	0,4320	0,4373	0,3750	
EDIFICABILIDAD							
Residencial	65.416	67.266		75.782	28.928	12.551	249.943
Terciario	16.354	16.817		8.420			41.591
Industrial			102.476				102.476
TOTAL	**81.770**	**84.083**	**102.476**	**84.202**	**28.928**	**12.551**	**394.010**
TIPOLOGIA	Bloque aislado extensivo	Bloque aislado extensivo	Naves aisladas y adosadas	Vivienda unifamiliar y agrupación unifamiliar	Vivienda unifamiliar y agrupación unifamiliar	Vivienda unifamiliar y agrupación unifamiliar	
ALTURA	4 plantas	4 plantas		2 plantas	2 plantas	2 plantas	
RESERVA SISTEMAS LOCALES	Según LOUA y RP						

10 CRITERIOS Y PROPUESTAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

La aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre), y en concreto la aplicación de la disposición transitoria cuarta, establecen para el caso de Gelves la obligación de ajustarse a la misma en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución, es decir los Títulos II y IV, aunque en virtud de la disposición transitoria primera resultan de aplicación los Títulos III, VI y VII. No obstante, la ausencia de Reglamentos que acompañen a dicha Ley mantiene la vigencia del Reglamento de Gestión de 1978.

Toda vez que la aplicación de la legalidad vigente ha supuesto la *asimilación* de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbanística, el Régimen de equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento que establece la Ley va a exigir un notable aumento en las tareas de control municipal sobre el desarrollo del Plan. El sistema establecido tiene su justificación última en que la Administración lleve a la práctica el precepto constitucional (artículo 47.2) según el cual "la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

Asimismo, la lógica del sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas "exige una respuesta de la Administración actuante frente al incumplimiento" por parte de los propietarios del suelo de los deberes impuestos por el planeamiento o la legislación urbanística. Y estos deberes se concretan por la Ley en la ejecución de la urbanización y edificación en unos plazos acordes con las necesidades del desarrollo urbano. El marco de intervención municipal se amplía notablemente en este aspecto y el Ayuntamiento no debe hacer dejación de sus funciones rectoras sobre el momento en que las diferentes clases de suelo han de incorporarse efectivamente al proceso urbanizador y edificatorio. Ante el incumplimiento de los plazos establecidos por el planeamiento, la administración debe actuar con el respaldo legitimador que ahora recibe, "para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación".

El derecho genérico a la distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo, enunciado en la legislación urbanística, de acuerdo con el contenido del derecho de la propiedad del suelo de la nueva legislación estatal, debe tener una materialización limitada al suelo urbanizable y a las "unidades de actuación" en el suelo urbano no consolidado.

El Plan General deberá delimitar para el Suelo Urbanizable y para el Suelo Urbano no consolidado, áreas de reparto de cargas y beneficios" para cada una de las cuales definirá un aprovechamiento medio del que los titulares de cada finca podrán apropiarse el 90 por ciento según la nueva Ley 6/1998 estatal.

No hay norma fija sobre el número de áreas de reparto en las distintas clases de suelo, según establece el artículo 58 de la LOUA, pudiendo ser una o varias, según lo establezca el propio PGOU.

El criterio seguido por el Plan General, ha sido el de definir áreas de reparto en Suelo Urbano, incluyendo los suelos no consolidados, y excluyendo de las mismas los suelos consolidados.

La delimitación de las áreas de reparto, ha procurado además facilitar la posterior gestión de las distintas unidades de ejecución. A tal efecto existen actuaciones urbanísticas, que por sus mayores dimensiones y volumen de aprovechamientos, se incluyen en áreas de reparto que incorporan suelos de sistemas generales. Y otras actuaciones de menores dimensiones o con menores aprovechamientos, que constituyen una única área de reparto. Como criterio general se ha procurado evitar el trasvase de unidades de aprovechamiento entre unidades de ejecución discontinuas, a fin de evitar la complejidad de gestión municipal, que generaría la necesidad de constituir un registro de transferencias de aprovechamientos.

Las actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano consolidado se excluyen de la delimitación de las áreas de reparto, y se gestionaran directamente como actuaciones simples de gestión por el sistema de expropiación.

10.1 GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable, aparte de la aplicación del sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, el alcance de las innovaciones introducidas por el TRLS 6/1992 se limitaba a reducir del 90 al 85 % el porcentaje del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca, en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre: bien el conjunto de suelo programado en cada cuatrienio en el caso del urbanizable programado, o bien cada Programa

de Actuación Urbanística en el caso del urbanizable no programado. La Ley 6/1998 volvió a establecer el porcentaje del aprovechamiento susceptible de apropiación en un 90%.

El principio general del reparto equitativo de cargas y beneficios actúa en el suelo urbanizable a dos niveles: en el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General; en el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de dichas determinaciones efectúan los Planes Parciales. La función distributiva de las cargas y beneficios se realiza en el primer nivel mediante la técnica del aprovechamiento medio, y en el segundo se encomienda a las técnicas sustentadas en el concepto de reparcelación que, aún revistiendo formas diferentes en función del sistema de actuación elegido, son análogas en sus aspectos sustantivos. Las determinaciones previas establecidas en el primer nivel serán vinculantes para el segundo, garantizando de este modo que la mencionada función distributiva se cumple con los máximos de rigor y universalidad y, al mismo tiempo, con la mayor operatividad en la gestión.

El Plan General considera un área de reparto específica y diferenciada para cada uno de los Sectores, que se han regulado en base a los convenios urbanísticos correspondientes suscritos entre el Ayuntamiento y los particulares.

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, a cada sector se le asignan los usos globales y consiguientes intensidades que cabe establecer desde el Plan General para esta clase del suelo. Así pues, el concepto de intensidad designa básicamente la magnitud numérica de tales Usos Globales (que se recogen en las fichas de cada sector) para su efectiva plasmación espacial a través del Plan Parcial correspondiente.

Las distintas intensidades responden a la diversidad de usos y tipologías previstos para el desarrollo del suelo urbanizable y a la heterogeneidad de valores económicos de estos usos y tipologías, y es instrumental tanto para la imprescindible ponderación de valores en el cálculo de aprovechamiento medio, como para el establecimiento de variables de control (con máximos y mínimos en su expresión porcentual que se reflejan en algunas de las fichas) de la ordenación.

La edificabilidad que se establece para cada uso global en cada sector es la expresión de los metros cuadrados edificados que se prevén, utilizándose unos valores en el cálculo del aprovechamiento medio que podrán modificarse (dentro de los porcentajes máximos y mínimos que se determinan para cada uso global e intensidad) y sin superar la edificabilidad y aprovechamiento medio, fijados en los sectores con varios Usos Globales e Intensidades.

Las edificabilidades, junto con los coeficientes de ponderación que se establezcan para cada uso global e intensidad, determinarán los aprovechamientos globales de cada sector y los índices o coeficientes de aprovechamiento. El aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación, al uso global característico: el predominante en metros cuadrados construidos (Uso Residencial Plurifamiliar en Bloque). Los coeficientes de ponderación utilizados se han establecido en función de las valoraciones de repercusión de suelo, obtenidas de los valores reales de mercado.

El aprovechamiento medio será pues una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro del suelo urbanizable.

Consiste en un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores-edificabilidad por coeficientes de ponderación, sin incluir los sistemas generales puesto que su aprovechamiento “lucrativo” es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de cargas y beneficios (suma de la superficie de los sectores y de los sistemas generales). Los aprovechamientos medios son similares entre áreas de reparto con el mismo uso y tipología y localización similar (áreas S1 y S2 con la misma tipología y localización al oeste de la SE-660 por un lado, y áreas S4 y S5, con tipología unifamiliar y situados al este de la SE-660 en plena Vega), produciéndose mayores variaciones entre estos grupos de suelo, provocadas por las diferentes características de cada conjunto entre sí (tipologías, densidades, localización y afección de sistemas generales). Aún existiendo estas diferencias, tanto las características propias de cada conjunto de suelos como hemos visto, como la necesidad de facilitar la gestión del planeamiento, se ha creído oportuno mantener cada uno de los sectores dentro de un área de reparto propia, de forma que no se desvirtúen las determinaciones consensuadas en su día con el documento de aprobación inicial entre los distintos agentes intervinientes.

El cálculo del aprovechamiento medio para las distintas áreas de reparto, así como los valores asignados a los coeficientes, se resume en los cuadros, siguientes.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA PARA LAS ÁREAS DE REPARTO

Uso y Tipología Areas Reparto U2, S1 y S2	Valor de Mercado m^2c	Repercusión Suelo Urbanizado		Beneficio Promotor (15%)	Gastos Gestión (20%)	Gastos de Urbanización	Valor Inicial del Suelo	**Coeficientes de Uso y Tipología**
Residencial Bloque Aislado								
Extensivo o Intensivo	1.141,90 €	19%	217,41 €	32,61 €	30,80 €	49,00 €	105,00 €	**1,0000**
Vivienda Protegida	725,00 €	17,3%	125,65 €	18,85 €	17,80 €	19,00 €	70,00 €	**0,6667**
Terciario	991,65 €	19%	189,88 €	28,48 €	26,90 €	46,20 €	88,30 €	**0,8410**

Uso y Tipología Areas de Reparto U1, S4, S5 y T6	Valor de Mercado m^2c	Repercusión Suelo Urbanizado		Beneficio Promotor (15%)	Gastos Gestión (20%)	Gastos de Urbanización	Valor Inicial del Suelo	**Coeficientes de Uso y Tipología**
Residencial Unifamiliar								
Adosada o Agrupada	1.081,80 €	23%	252,00 €	37,80 €	35,70 €	53,50 €	125,00 €	**1,0000**
Vivienda Protegida	725,00 €	18,5%	134,12 €	20,12 €	19,00 €	21,00 €	74,00 €	**0,5920**
Terciario	991,65 €	19%	189,88 €	28,48 €	26,90 €	46,20 €	88,30 €	**0,7064**

COEFICIENTES POR LA SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

Área de Reparto	**U1**	**U2**	**S1**	**S2**	**T3**	**S4**	**S5**	**T6**
Afección del Dominio Público Marítimo Terrestre	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Situación en la Estructura Urbana	1,19	1,00	1,00	1,00	0,62	1,19	1,19	1,19
Coeficiente	**1,19**	**0,90**	**1,00**	**1,00**	**0,62**	**1,19**	**1,19**	**1,07**

Area de Reparto S1			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector SU-S1	Residencial	Bloque Aislado Extensivo	140.977	41,21	494	0,5800	55.604	1,00	1,0000	55.604		17.014
	Vivienda Protegida	Bloque Aislado Extensivo			87	0,5800	9.812	1,00	0,6667	6.542		
	Terciario	Exclusivo				0,5800	16.354	1,00	0,8410	13.753		
	SGV-1a		14.841							0		-6.199
	SGV-3		2.263							0		-945
	SGEL-1a		23.631							0		-9.870
Total (incluidos SG)			**181.712**		581		81.770			75.898	**0,41768**	0

Area de Reparto S2			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector SU-S2	Residencial	Bloque Aislado Extensivo	157.381	37,93	507	0,5343	57.176	1,00	1,0000	57.176		12.309
	Vivienda Protegida	Bloque Aislado Extensivo			90	0,5343	10.090	1,00	0,6667	6.727		
	Terciario	Exclusivo				0,5343	16.817	1,00	0,8410	14.142		
	SGV-1b		9.507							0		-3.971
	SGV-2		2.620							0		-1.094
	SGEL-1b		17.342							0		-7.244
Total (incluidos SG)			**186.850**		597		84.083			78.045	**0,41769**	0

Area de Reparto T3			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector SU-T3	Industrial	Naves Aisladas y Adosadas	124.543			0,8228	102.476	0,62	1,0000	63.438		13.324
	SGV-1c		10.563							0		-4.250
	SGV-2		2.620							0		-1.054
	SGV-4c		7.695							0		-3.096
	SGEL-2c		12.234							0		-4.923
Total (incluidos SG)			**157.655**		0		102.476			63.438	**0,40238**	0

Area de Reparto S4			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector SU-S4	Residencial	Viv. y Agrupación Unifamiliar	194.912	34,55	572	0,4320	64.415	1,19	1,0000	76.684		17.200
	Vivienda Protegida	Viv. y Agrupación Unifamiliar			101	0,4320	11.367	1,19	0,5920	8.011		
	Terciario	Exclusivo				0,4320	8.420	1,19	0,7064	7.081		
	SGV-4b		9.970							0		-3.815
	SGV-6		964							0		-369
	SGV-7		6.438							0		-2.463
	SGEL-1c		9.983							0		-3.820
	SGEL-2b		17.600							0		-6.734
Total (incluidos SG)			**239.867**		673		84.202			91.776	**0,38261**	0

Area de Reparto S5			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector SU-S5	Residencial	Viv. y Agrupación Unifamiliar	66.153	37,34	210	0,4373	24.589	1,19	1,0000	29.272		6.453
	Vivienda Protegida	Viv. y Agrupación Unifamiliar			37	0,4373	4.339	1,19	0,5920	3.058		
	SGV-4a		7.654									-2.994
	SGEL-2a		8.843									-3.459
Total (incluidos SG)			**82.650**		247		28.928			32.330	**0,39117**	0

Area de Reparto T6			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Situación	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
Sector 6	Residencial	Viv. y Agrupación Unifamiliar	33.470	17,93	60	0,375	12.551	1,07	1,0000	13.448		0
Total Sector			**33.470**		60		12.551			13.448	**0,40178**	0

10.2 GESTION DEL SUELO URBANO

La innovación fundamental que a los efectos de la gestión del suelo urbano introducía el TRLS 6/1.992 consistía en fijar como aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno el que resulte de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. La nueva Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modifica este porcentaje al 90% para los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, y al 100% para los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, (no tiene que hacer cesiones de aprovechamiento ni de suelo).

Esta técnica de equidistribución de aprovechamientos no se mantiene vigente por la nueva Ley 6/1998, entendiendo, que el nuevo régimen jurídico que la Ley estatal establece para la categoría del Suelo urbano Consolidado, excluye a estos suelos de su adscripción a ningún área de reparto, ni de la obligación de proceder a ningún tipo de cesión de suelo o de aprovechamiento.

Por tanto la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano se debe circunscribir exclusivamente a los suelos clasificados como Suelo urbano No Consolidado.

Además de las áreas de reparto definidas sobre la base de estos nuevos criterios, se delimitan Unidades de Ejecución continuas en cuyo ámbito deben cumplimentarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que se especifiquen en las fichas del Programa de Actuación, de acuerdo con los deberes y derechos del Régimen Urbanístico del Suelo.

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Se utilizan dos tipos de criterios para concretar la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano y el cálculo del aprovechamiento tipo.

La totalidad del suelo urbano no consolidado debe estar incluida en una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios y por tanto, tener definidos los aprovechamientos tipo de cada área de reparto.

Para cada área de reparto el Plan general definirá el aprovechamiento medio respectivo.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología características, por la superficie total de área incluyendo los sistemas locales.

Para que los distintos aprovechamientos lucrativos correspondientes a los distintos usos y tipologías puedan referenciarse al uso y tipología característico de cada área de reparto, se utilizarán los coeficientes de ponderación relativa entre usos, que responden a la valoración catastral o de mercado de cada uso.

La delimitación de las áreas de reparto deberá reconocer las distintas circunstancias del régimen de propiedad del suelo que existen en la actualidad, con áreas de la ciudad prácticamente consolidadas y terminadas, donde el proceso de transformación va a ser muy escaso y donde en general ya se produjo en su momento el proceso de redistribución de cargas y beneficios, (Suelo Urbano Consolidado); y otras áreas en proceso de transformación o consolidación que requieren un tratamiento diferenciado por cuanto no se han consolidado los mismos derechos y es necesario que se articule la redistribución de cargas y beneficios entre los particulares, (Suelo Urbano No Consolidado).

Las zonas del suelo urbano consolidadas por la edificación y donde no se proyectan transformaciones urbanísticas significativas, salvo pequeños ajustes de viario o actuaciones de ampliación de los equipamientos locales, que se gestionan mediante actuaciones de gestión simple , se excluyen de la delimitación como áreas de reparto. Por tanto no existirán procesos de redistribución de beneficios y cargas, salvo las actuaciones puntuales citadas que previsiblemente deberán desarrollarse por expropiación. En estas zonas al no preverse procesos edificatorios nuevos, por estar consolidado el suelo por la edificación, resultaría en cualquier caso compleja la utilización del mecanismo de transferencias de aprovechamiento, pues sería utilizado muy excepcionalmente y generalmente por compensaciones económicas, solo en los casos de derribo y nueva edificación, o de ampliaciones de lo existente.

Existen áreas en proceso de urbanización y edificación, que se gestionan de acuerdo al planeamiento vigente o a planeamientos de desarrollo específico, y que por tanto se regulan en la distribución de cargas y beneficios en base a unos parámetros específicos y particulares distintos del resto del suelo urbano. Cada una de estas áreas debe delimitarse como un área de reparto diferenciada, para no alterar el régimen jurídico del suelo, y la distribución de cargas y beneficios ya aprobada, y en la mayoría de los casos ya finalizada.

El Plan General propone nuevas áreas de transformación en el suelo urbano, que requieren procesos de redistribución de cargas y beneficios, con existencia de inversiones en urbanización, y cesiones de suelo público, así como la redistribución de los aprovechamientos lucrativos. En estas zonas se delimitarán varias áreas de reparto diferenciadas, que como criterio general coinciden con cada una de las actuaciones urbanísticas programadas en el suelo urbano no consolidado, a fin de facilitar la gestión posterior, evitando las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Estas áreas de reparto, podrán gestionarse con la sistemática de redistribución de los aprovechamientos, y de las cargas de urbanización de los sistemas de gestión, equilibrando los aprovechamientos resultantes de cada área de reparto.

En base a estos criterios se definen dos áreas de reparto en Suelo Urbano: Hacienda Simón Verde y Los Charcones.

En la página siguiente se resumen en los cuadros correspondientes, los valores del aprovechamiento medio de cada área de reparto. En todos los casos se ha utilizado el mismo grupo de coeficientes, de manera que sean equiparables las unidades de aprovechamiento de cada área de reparto.

Area de Reparto U1			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Afección Costas	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
UE 1a	Residencial	Unifamiliar Agrupado	60.000	14	84	0,30	18.000	1,00	1,19	21.429		3.526
UE 1b	Terciario		40.000			0,25	10.000	1,00	0,84	8.410		-3.526
Total Area de Reparto U1			**100.000**		84		28.000			29.838	**0,29838**	0

Area de Reparto U2			Superficie Neta m^2	Viviendas		Edificabilidad		Coeficientes		Aprovechamiento		
Ambito	Uso Global	Tipología		Densidad Viv/Ha	Núm. Máximo	Indice m^2t/m^2s	m^2techo	Afección Costas	Uso y tipología	Objetivo (UA)	Medio	Exceso (UA)
UE 2a	Residencial	Bloque Aislado Intensivo	30.967	68	264	0,75	23.314	0,90	1,00	20.983		0
UE 2b	Residencial	Bloque Aislado Intensivo	8.065			0,75	6.072	0,90	1,00	5.465		0
Total Area de Reparto U2			**39.032**		264		29.386			26.447	**0,67758**	0

10.3 ACTUACIONES PREVISTAS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 75.2 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se prevén en el Planeamiento las siguientes actuaciones públicas, o fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas, o edificaciones en la ciudad consolidada:

1. Obras de conservación del Patrimonio Histórico Artístico, de Bienes Catalogados y de protección del Medio Ambiente.

2. Obras de ampliación, reformas, mejora y conservación de parques y jardines y en especial conservación y rehabilitación de la Cornisa de Gelves y los accesos a los sectores ubicados en dicha cornisa.

3. Obras de ampliación, reformas, mejora y conservación del viario existente en todo el término municipal, incluyendo travesías, caminos rurales, etc., así como la reconstrucción o rehabilitación de urbanizaciones cuyos servicios sean deficientes o se encuentran degradados.

4. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de la red de alta tensión, incluyendo la construcción de una nueva subestación eléctrica (su ubicación y características deberán definirse tras la firma del correspondiente convenio con la compañía suministradora, y el estudio de las infraestructuras necesarias en el correspondiente Plan Especial que desarrolle las infraestructuras previstas en el Plan General) y centros de transformación nuevos, así como la extensión de las líneas de alta tensión hasta las fuentes de alimentación de otras subestaciones principales, y soterramiento de las líneas aéreas que sean necesarias para la ejecución del Planeamiento.

5. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación y soterramiento de las líneas de baja tensión, alumbrado, telefonía (voz o datos) de todo el término municipal.

6. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de alumbrado, abastecimiento y alcantarillado y demás infraestructuras necesarias para la depuración, aljibe, captación en pozos y cualquier obra necesaria para la recogida y tratamiento de residuos (domésticos, industriales o inertes) así como soterramiento de contenedores.

7. Obras de ampliación, reformas, mejora y conservación de centros de educación existentes así como la construcción de un nuevo centro de educación de primaria y secundaria.

8. Obras necesarias para la ordenación del tráfico de vehículos y personas en vías urbanas, las de protección civil, prevención y extinción de incendios.

9. Obras de construcción de la nueva Casa Consistorial así como nuevos centros o dependencias de Servicios Municipales operativos y Centros Administrativos.

10. Ampliación o construcción del Cementerio Municipal y servicios funerarios y su entorno.

11. Obras de ampliación, reformas, mejora y conservación del Puerto Deportivo incluyendo defensas de márgenes con obras de infraestructuras hidráulicas y reforestación.

12. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de Centros de Salud y de control sanitario. Centros dedicados a la participación ciudadana y asociaciones vecinales, Biblioteca, Centros Culturales, Centros de Juventud, Centros Religiosos, centros de enseñanza no reglada ya sean públicos o privados y en especial los dependientes del consorcio de la escuela de artesanos.

13. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de fuentes abrevaderos y surtidores en todo el término municipal.

14. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de instalaciones, equipamientos generales, centros deportivos, y/o de ocio y tiempo libre y turismo en todo el término municipal.

15. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de recintos feriales o adecuación de espacios en barrios para verbenas populares, carnavales y demás festejos municipales.

16. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de Centros de Abastos, Mataderos, Ferias y Mercados.

17. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de infraestructuras de transporte público de viajeros y en especial los apeaderos y paradas.

18. Obras de construcción, ampliación, reformas, mejora, conservación y rehabilitación de centros de protección civil, prestación de servicios sociales cualesquiera otros efectos al cumplimiento de los servicios municipales que preste este municipio y en especial los dedicados a SIPS.