

FASE II
**DOCUMENTO
DE DIAGNÓSTICO PREVIO**
PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS
Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN



Ayuntamiento de
El Palmar de Troya
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

buró 4

Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

AYUNTAMIENTO DE EL
PALMAR DE TROYA

ENTRADA

23/04/2025 18:02

1726

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	1/121



EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO** se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de El Palmar de Troya a BURÓ4 ARQUITECTOS SLP, adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (Expediente P41000533-2023/000005-PEA).

El equipo asignado por BURÓ4 ARQUITECTOS SLP para la elaboración del documento urbanístico es el siguiente:

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

JEFEs DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña. Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta
María Valdivieso Navarro. LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta urbanística
Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto

Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Inmaculada Nuñez García, Arquitecta
Urbano Jiménez Guerrero, Arquitecto
Isabel Conzález Lagos, Arquitecta

Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta

Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Alicia Millán Tudela, Arquitecta

Carlos Alcolea López, ingeniero civil
Paloma Páez Grund, Estudiante de Arquitectura

Miguel Martín Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS
Juan Motilla Guzmán. Geógrafo

Lythiam Maanan Lahsen, Asesora Jurídica- Urbanista
Rodrigo Caballero Vezanzones, Asesor Jurídico

Luis Francisco Valdivieso Luis, Administración
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICO

- D. Juan Carlos González García
Alcalde – presidenta

TÉCNICOS

- Nuria Novo Terán
Arquitecta municipal
- D. David González Fernández
Secretario- Interventor



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	2/121





Expediente **P4100053J-2023/000005-PEA**

PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Firmado digitalmente por
CUEVAS REBOLLO RAMON DE
LOS SANTOS - 28613680R
(DN: c=CES,
serialNumber=DCEES-286136
80R, givenName=RAMON DE
LOS SANTOS, o=CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS
SANTOS - 28613680R,
+o2000=



FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO



Ayuntamiento
de El Palmar de
Troya
Promotor

Diputación
provincial
de Sevilla
Organismo financiador

buró4
Buró 4
Arquitectos, S.L.
Equipo redactor

PÁG 3

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.....	5
2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.....	34
3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.....	46
4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	54
5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.....	69
6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO.....	79
7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.....	82
8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.....	89
9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.....	96
10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA.....	102
11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE FASE.....	112
12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.....	120



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	4/121



1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

En este capítulo, abordaremos la descripción integral del municipio de Palmar de Troya desde una perspectiva general. Comenzaremos con un análisis del enclave geográfico, destacando su posición espacial en la provincia de Sevilla, al sureste de la capital. A continuación, se examinará el sistema urbano, identificando el único núcleo de población que conforma el municipio. Los aspectos demográficos proporcionarán datos precisos sobre población, densidad y distribución demográfica.

La descripción ambiental resaltará elementos ecológicos y de conservación. Se planteará la situación actual del parque de viviendas, analizando tipologías edificatorias, categorías constructivas, accesibilidad y número de viviendas, entre otros factores. Por último, la información cartográfica ofrecerá representaciones visuales de la estructura municipal. Este enfoque técnico permitirá un análisis previo orientado a facilitar datos generales para poder establecer una base sólida para futuras consideraciones y de desarrollo



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	5/121



1.1 ENCLAVE GEOGRÁFICO

El Palmar de Troya es un municipio con autonomía administrativa y financiera de reciente origen. Desde 2003 ya se establece como Entidad Local Autónoma (ELA). Sin embargo, no es hasta 2018 cuando, a través del Decreto 189/2018, de 2 de octubre, se aprueba su creación por segregación del término municipal de Utrera, en la provincia de Sevilla. Se sitúa en el centro del término municipal de Utrera, al que se encontraba anteriormente anexionado, formando el segundo núcleo de población más relevante, junto a poblados como Trajano, Cuadalema de los Quinteros, Pinzón y El Torbiscal. Por otro lado, El Palmar de Troya pertenece a la comarca Bajo Guadalquivir, en la Campiña Sevillana, estableciéndose como asentamiento en suelo público, debido a la disponibilidad de áreas funcionales para el desarrollo de la agricultura.

En este contexto territorial, según el Instituto de Estadísticas y Cartografía de Andalucía (IECA), El Palmar de Troya tiene una **extensión superficial de 33,04 Km2**, a una distancia de la capital de provincia de 457 km, y con una altitud media de 21 m sobre el nivel del mar. Actualmente su territorio se caracteriza por poseer un núcleo principal (37.060784, -5.803791), aunque este se divide en dos espacios diferentes: el Sector Norte, el cual se inicia en la carretera A-364 Écija-Jerez, y el Sector Sur, ubicado en el otro lado de la Avenida de Utrera, en el que se halla la calle más extensa del municipio, la calle Talavera. A través de la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Utrera, se expone la aparición de este núcleo ya en el año 1936, el cual aumentó por 10 su población en 1965 (más de 2000 habitantes) tras la inauguración de la Zona Regable del Arroyo Salado de Morón.

El Palmar de Troya se encuentra en el sureste de la provincia, en una zona dinámica que limita con las Sierras Béticas de las provincias de Sevilla y Cádiz. A escasos 14 km de Utrera, cabeza comarcal, ambos núcleos urbanos se enlazan por carretera a través de la A-394, la cual corresponde con el enlace entre Écija y Jerez, municipios pertenecientes a la red de ciudades medias de la Comunidad Autónoma.

El Palmar de Troya no cuenta con conexión ferroviaria directa, ya que el servicio de cercanías más próximo se encuentra en la estación de Utrera, el cual es un elemento muy relevante del sistema de transportes en el ámbito metropolitano de Sevilla.

Por otro lado, la comarca en la que se encuadra el municipio se caracteriza por ofrecer un significativo patrimonio cultural, natural y gastronómico debido, en parte, al papel que ostenta el río Guadalquivir como eje de crecimiento de tierras caracterizadas por su fertilidad y diversidad. Es por ello, que tanto la agricultura como la ganadería han sido tradicionalmente sectores estratégicos de esta comarca. Además, debido a su posición estratégica, se consolida como un territorio con un pasado histórico extenso, tras exponerse como zona de asentamiento y de paso por un gran número de pueblos.

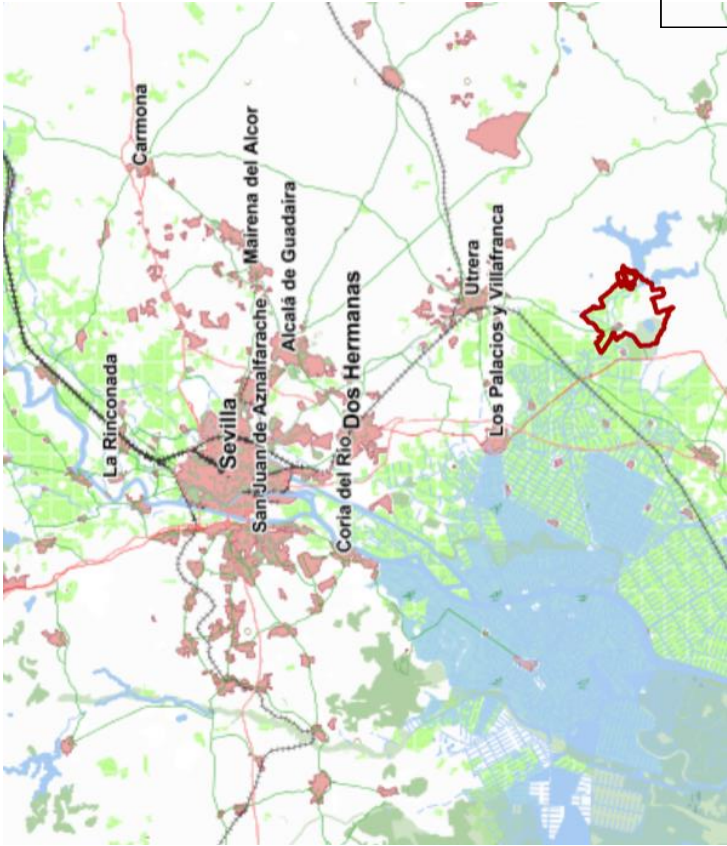
El entorno natural del municipio está caracterizado por la aparición de un paisaje agrícola, llano, característico de la comarca en su conjunto, y repleto de una red de vías pecuarias, que se combinan con la diversidad de los ecosistemas de lagunas y humedales, característicos del Paraje Natural Brazo del Este y del Complejo Endorreico de Lebrija y las Cabezas de San Juan.



Teniendo en cuenta que El Palmar de Troya se encuentra ubicado centralmente en el interior del término municipal de la localidad utrerana, el resto de los municipios con los que limita son los siguientes:

- Al norte del municipio se encuentran las localidades de Utrera, Los Palacios y Villafranca y Los Molares.
- Al este limita con las localidades de El Coronil, Montellano o Puerto Serrano.
- Al suroeste con Las Cabezas de San Juan.

Las localidades al sur más cercanas son Espera, Bornos, El Cuervo de Sevilla, o Arcos de la Frontera.



Fuente: Visor cartográfico IECA

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	6/121



1.2 SISTEMA URBANO

El sistema urbano hace referencia al paisaje urbano y a la estructura urbana, que conjuntamente conforman las características propias de éste. A continuación, analizaremos el núcleo urbano principal y su evolución histórica.



Vista del núcleo urbano de El Palmar de Troya. Fuente: Google Maps.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO

El núcleo de El Palmar de Troya se desarrolla en la margen este de la carretera A-394. Écija-Jerez (antigua N-333), entre los puntos kilométricos 90-91 y localizada a 15 kilómetros al sur de Utrera. Dicha carretera A-394, establece un eje principal tangente al núcleo urbano en dirección norte-sur, contando con dos accesos desde esta vía, siendo la Av. de Utrera el principal en dirección transversal, el cual conforma el eje este-oeste de la localidad y articula como charnela su estructura urbana, y por otro lado, en el límite norte del núcleo la calle Margarita, vía perimetral al núcleo que conecta con diversas construcciones establecidas en su arco este y continúa como camino rural en paralelo al Canal Grande de regadío hasta el Embalse del Águila.

La evolución urbana de El Palmar de Troya ha respondido principalmente a los asentamientos agrícolas de su territorio, sin embargo, cabe destacar sus orígenes históricos para comprender su emplazamiento y evolución del asentamiento y localidad. Podemos establecer una breve cronología de su evolución histórica, siendo:

Orígenes antiguos y presencia romana

El actual municipio de El Palmar de Troya se encuentra en una zona de gran riqueza histórica, con vestigios arqueológicos que sugieren la presencia humana desde tiempos prehistóricos. Durante la



dominación romana, se establecieron en la región varias villas y asentamientos, destacando el poblado de **Siarum** (más recientemente denominado Searo), donde se asentaron soldados jubilados del ejército de Julio César. Otros enclaves relevantes de esta época en el entorno incluyen **Vigia o Alice**, donde hoy se encuentra la Torre de Allocaz, y **Diarum**, localizado en la zona de Zarracatín.

Edad Media: la Banda Morisca y la reconquista cristiana

Durante la Edad Media, la región formaba parte de la **Banda Morisca**, un sistema defensivo establecido para proteger los reinos cristianos de los ataques musulmanes. La actual Hacienda de Troya conserva una torre fortificada que data de este período y que posteriormente fue incorporada a la estructura del cortijo.

Tras la Reconquista a finales del siglo XV y principios del XVI, la zona experimentó un proceso de repoblación cristiana y se integró en las estructuras de la Corona de Castilla. En 1273, el Honrado Consejo de la Mesta de Pastores, instituido por Alfonso X el Sabio, estableció en la zona un descansadero de ganado, lo que propició un aumento de la actividad agropecuaria y marcó el origen del topónimo El Palmar de Troya (en referencia a los abundantes palmitos en la zona y a la Hacienda de Troya).

Siglos XVIII y XIX: consolidación de la actividad agraria

En 1744, la hacienda de Troya pasó a manos de Martín Bécquer, pariente del poeta Gustavo Adolfo Bécquer, a través del pago de Rentas Reales. Durante este período, la explotación agraria de la zona continuó desarrollándose, con la consolidación de grandes cortijos y haciendas como La Peñuela, El Águila y Zarracatín.

Siglo XX: Guerra Civil, represalias y transformaciones económicas

La Guerra Civil tuvo un impacto devastador en El Palmar de Troya. En julio de 1936, tropas golpistas dirigidas por el Comandante Castejón, junto con una agrupación falangista, ocuparon el poblado y llevaron a cabo un saqueo e incendio de la mayor parte de las viviendas, como castigo por la resistencia organizada de los habitantes locales, quienes intentaron defenderse apropiándose de explosivos almacenados en una cantera.

Posteriormente, la construcción del **Pantano de Torre del Águila** en la década de 1940 alteró significativamente la economía y la demografía local. Numerosos presos políticos de la Guerra Civil fueron forzados a trabajar en la obra, y el embalse permitió el desarrollo de la agricultura de regadío en la comarca. No obstante, la situación económica de El Palmar de Troya siguió siendo precaria durante gran parte del siglo XX, con una elevada emigración hacia otras regiones de España y Europa.

Finales del siglo XX: reivindicaciones de autogestión

Durante los años 1990, la población de El Palmar de Troya se organizó para denunciar su retraso socioeconómico con respecto a otros municipios. La falta de inversiones públicas y la escasez de empleo generaban un círculo vicioso de emigración y abandono escolar. Se calculó que, en veinte años, la localidad había dejado de recibir inversiones por un valor de mil millones de pesetas, lo que motivó una intensa lucha por la obtención de mayor autogestión.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	7/121



El 4 de marzo de 2003, El Palmar de Troya obtuvo el estatuto de **Entidad Local Autónoma (ELA)**, tras comprobarse que cumplía con los requisitos exigidos por la Ley de Demarcación Municipal de Andalucía.

Siglo XXI: independencia municipal

El proceso de segregación de El Palmar de Troya culminó con la aprobación del **Decreto 183/2018, de 2 de octubre**, que le otorgó la categoría de municipio independiente tras su desvinculación de Utrera. Desde entonces, la localidad ha trabajado en el desarrollo de su infraestructura y servicios para alcanzar un nivel de bienestar similar al de otras poblaciones de la comarca.

ANÁLISIS MORFOLÓGICO DEL NÚCLEO

Resumiendo su evolución histórica, El Palmar de Troya se originó en torno a caminos ganaderos y descansaderos de ganado que formaban parte de la red de vías pecuarias establecidas por la Mesta en la Edad Media. Su nombre proviene de la abundancia de palmas en la zona y de su proximidad a la Hacienda de Troya, declarada Bien de Interés Cultural. Tras la guerra civil la población del municipio se encuentra en torno a las 200 personas, población que se incrementa de manera muy relevante tras la construcción del pantano de El Águila, llegando en 1965 en torno a 2000 personas.

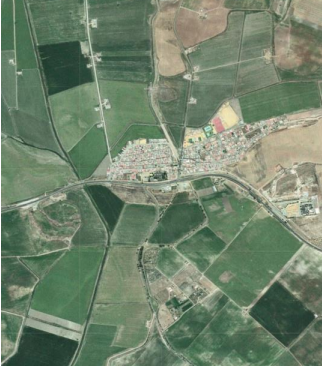
Hay que indicar el importante auge que a finales de la década de 1960 tiene la congregación de la Iglesia Palmariana, contando con una importante construcción como sede religiosa ubicada en la localidad. Esta congregación experimenta un importante auge en las décadas de los 70 y 80, con la atracción de numerosos peregrinos de diversas partes del mundo, incluso estableciendo una colonia permanente en la localidad. Esta agrupación ha sufrido un relevante descenso y decadencia en la actualidad, pese a lo cual aún mantiene una importante presencia de devotos extranjeros, con especial importancia de población de origen germánico.



1956-57



1977-83



1998



2004



2008



2022

Evolución urbana de la localidad sobre ortofoto. Fuente: PNOA y Google Maps

ZONIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La localidad de El Palmar de Troya cuenta con un único núcleo de población principal, existiendo otras construcciones de tipo unifamiliar y de carácter rural en el territorio, generalmente adosadas a algunos de los caminos rurales, no formando parte de la estructura urbana. Por tanto, el estudio urbano se centrará en el núcleo principal, siendo el germen y único trazado urbano relevante sin perjuicio de los pertinentes análisis territoriales que se podrían llevar a cabo.

El núcleo urbano se encuentra dividida en dos sectores claramente identificables divididos por la Avda. de Utrera.



- Sector Norte

Está delimitado al Norte por la carretera a las parcelas de colonización de la Finca de Troya. Al Sur con la Avenida antes mencionada y con el canal cubierto del Salado; por el Oeste con la carretera A-394 y al Este por el cauce abierto de uno de los canales aliviaderos del embalse de Torre del Águila. La estructura viaria básica la constituyen cuatro calles semi-paralelas que solo son atravesadas en su centro por una calle transversal de trazado quebrado formando entre todas ellas manzanas irregulares.

Las viviendas son en su totalidad unifamiliares de 1 y 2 plantas, construidas entre medianeras y dispuestas según una alineación fijada de forma espontánea. Se asientan sobre parcelas de forma rectangular disponiendo de patio trasero al final de los mismos. Gran parte de estas viviendas tienen fachada trasera que da bien a otra calle o a los límites del poblado.

El proceso de urbanización ha tenido un procedimiento totalmente anárquico. Al ser el suelo de dominio público, cada nuevo inquilino se apropiaba de un trozo de terreno en la cual realizaba la parcelación y la edificación simultáneamente y posteriormente se ejecutaba la urbanización.

Las dos vías principales de este sector son la Avda. de Cádiz y la calle Rodríguez de la Fuente. Son calles de un solo sentido de circulación, pero de dimensiones muy variables dentro de su trayectoria (de 4 a 12 m. en la primera y de 5 a 10 m. en la segunda). El resto de las calles presentan las mismas irregularidades, pero son de doble sentido de circulación.

El punto más conflictivo lo encontramos en la Plaza de la Concordia que conecta de forma abierta con la Avda. de Utrera. En ella confluye doble sentido de circulación en 8 m. de anchura, agravado por unas maniobras dificultosas para salir de la Avda. de Cádiz.

Los aparcamientos se sitúan en los tramos de mayor anchura en uno o en ambos lados. En líneas generales con capacidad suficiente para absorber la demanda.

- Sector Sur

Se localiza en el otro margen de la Avda. de Utrera.

Los primeros asentamientos de esta zona mantienen el carácter irregular descrito para el sector Norte, pero con un trazado más desordenado y caprichoso.

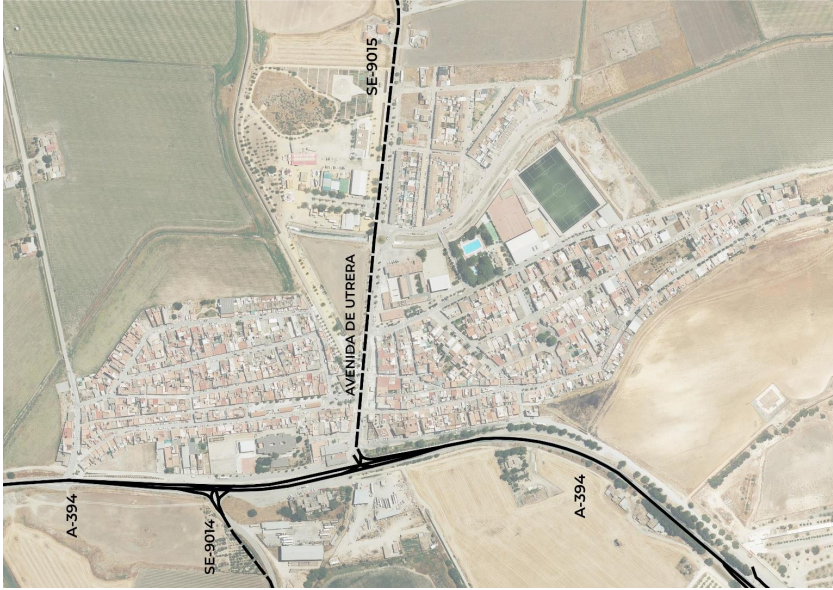
Formando parte de este primer asentamiento nos encontramos con la calle Talavera, la calle Góngora convergente con la primera y las calles Dr. Fleming y García Morato que son paralelas a la Avda. de Utrera.

La calle Talavera es la más larga del poblado, de diseño sinuoso formado por el asentamiento de edificaciones en ambos lados de la denominada Vereda del Mármol. Esta calle marca el límite del perímetro urbano por el Suroeste.

Las viviendas mantienen las mismas características del sector Norte, pero asentadas sobre parcelas de mayores dimensiones. Las vías de mayor afluencia de tráfico son las calles Gladiolos de 10 m. de anchura y en mal estado de conservación; c/ Góngora de 6 m. y c/ Padre Talavera de dimensiones muy variables (6 m. a 12 m.). Todo el flujo de tráfico lo recibe la Avda. de Utrera única vía de acceso hacia la A-394. Las calles son de doble dirección y los aparcamientos se distribuyen a un solo lado de la vía con capacidad suficiente para absorber la demanda, dado el carácter residencial de este sector. La zona de mayor actividad tanto comercial como público-administrativo se concentra a lo largo de



la Avda. de Utrera y calle Rodríguez de la Fuente allí encontramos tres edificios de propiedad municipal (antiguas escuelas) en donde se alojan el consultorio "Ntra. Sra. del Carmen", El Club de Pensionistas, Policía Local, Oficina de Correos, la Asociación de Vecinos y el Centro de Adultos.



Ejes viarios principales
Fuente: elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	9/121



Áreas homogéneas

Se identifican las siguientes Áreas Homogéneas en el Suelo Urbano, clasificadas según su morfología y el tipo de edificación que las componen:

Zona I Residencial Cerrada (C)

Se corresponde casi con la totalidad del casco urbano de la localidad, viviendas entre medianeras de dos alturas, alineación a vial y configuración heterogénea por su origen de autoconstrucción. Se subdividen en 3 tipologías:

C-1 Residencial Cerrada Grado 1

C-2 Residencial Cerrada Grado 2

C-M Residencial Cerrada Mantenimiento

Zona II Residencial Poblados (RP)

Comprende esta zona los espacios del núcleo urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, situándose en el sector más al sureste del casco y de más reciente creación como expansión natural del municipio en esta dirección. Admitiría la tipología plurifamiliar alienada o abierta. (SUNC-R5) para Vivienda Protegida y (SUNS-9) Vivienda libre.

TIPO DE VIVIENDAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
Total Viviendas Familiares	918	-
Viviendas principales	733	79,84%
Viviendas secundarias	57	6,20%
Viviendas vacías	122	13,28%
Otras	6	0,67%

Zona III Equipamiento comunitario

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional.

Zona IV Espacios libres

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso de define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público.

Los espacios libres se clasifican por categorías en las siguientes:

- Menores: Superficie menor de 200 m2 o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m2 y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m2 y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.
- Campo de Feria: Espacio Libre destinado a uso ocasional como campo de feria.



Zona V Industrial-Terciario

Área de Nueva Urbanización propuesta al oeste de la carretera A-394, planteando grandes parcelas ordenadas a lo largo del eje de la vía. Actualmente existen varias parcelas sin ordenación y uso industrial. Se propone la coexistencia de usos industriales y terciarios, debiendo plantear un plan de etapas para su desarrollo debido a su escala.

La morfología urbana la conforman manzanas lineales unitarias en dirección norte-sur, con edificaciones residenciales de una o dos plantas. Estas manzanas configuran calles y plazas tradicionales de manera espontánea, sin planificación previa, quedando los espacios libres como el negativo de la edificación y carentes de delimitación con lo que se aparecen disueltas en el espacio rural circundante. La periferia del núcleo la conforman edificaciones aisladas, pequeñas naves a modo de corralones agrícolas y agrupaciones industriales, así como algunos equipamientos periféricos. Por último, se observa al oeste un sector desarrollado a partir de 2005, correspondiente a promociones unitarias de viviendas entre medianeras y manzanas con patios interiores, los cuales en la actualidad han sido ocupados en gran medida por construcciones descontroladas.

Respecto del estado actual de la vivienda en la localidad, un breve análisis de la población nos indica una densidad de población de 6979 hab/km², concentrados el 97% en el núcleo urbano. La antigüedad de la edificación responde al crecimiento descrito, con las construcciones primitivas en torno a la Av. de Utrera, a la vez que la estructura urbana se "estiraba" en dirección norte-sur en paralelo a la carretera A-694, y posteriormente una lenta y progresiva expansión hacia el oeste, donde se localizan las construcciones más recientes.

Según datos del INE, la tendencia seguida en las últimas décadas, analizando los parámetros objetivos del parque inmobiliario del municipio de El Palmar de Troya, ha sido de un crecimiento lento pero constante, siendo el total contabilizado según últimos datos disponibles en 2001 de 918 viviendas.

Con respecto al parque de viviendas con algún tipo de protección pública, cabe señalar que en el municipio de El Palmar de Troya no cuenta con viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial. Para un estudio más pormenorizado nos basamos en la memoria de información del PGOU de Utrera aprobado provisionalmente en 2015 y a datos del censo disponible de 2001.

En lo que respecta a las características de las viviendas en El Palmar de Troya, la gran mayoría consisten en edificios de baja altura. De acuerdo con el censo de 2001, se registró un 63,8% de viviendas de una sola planta, seguidas por un 34% de viviendas de dos plantas, mientras que una minoría (0,22%) correspondió a viviendas de tres plantas.

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Utrera, se examina el estado de las viviendas en distintas zonas poblacionales. En el caso de El Palmar, solamente un 6% de las viviendas se encuentra en condiciones deficientes. Sin embargo, considerando el promedio de 3,3 residentes por hogar, esto se traduce en la posibilidad de alojar a 182 personas en viviendas con condiciones deficientes.

Además, en el año 2001, El Palmar de Troya tenía el mayor porcentaje de viviendas sin sistemas de evacuación de aguas residuales adecuados para la subsiguiente depuración, alcanzando un 14,6% del total. Adicionalmente, alrededor del 19% de las viviendas carecían de espacios verdes de calidad en sus cercanías.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	10/121



Respecto al estado de conservación, tras el análisis de las edificaciones, y como se observa en el siguiente esquema elaborado mediante herramientas SIG proveniente del catastro, se concluye que la mayor parte de los edificios del municipio se encuentran en buen estado siendo muy bajo el número que necesitan mejoras urgentes, localizados en la zona sur del casco urbano.

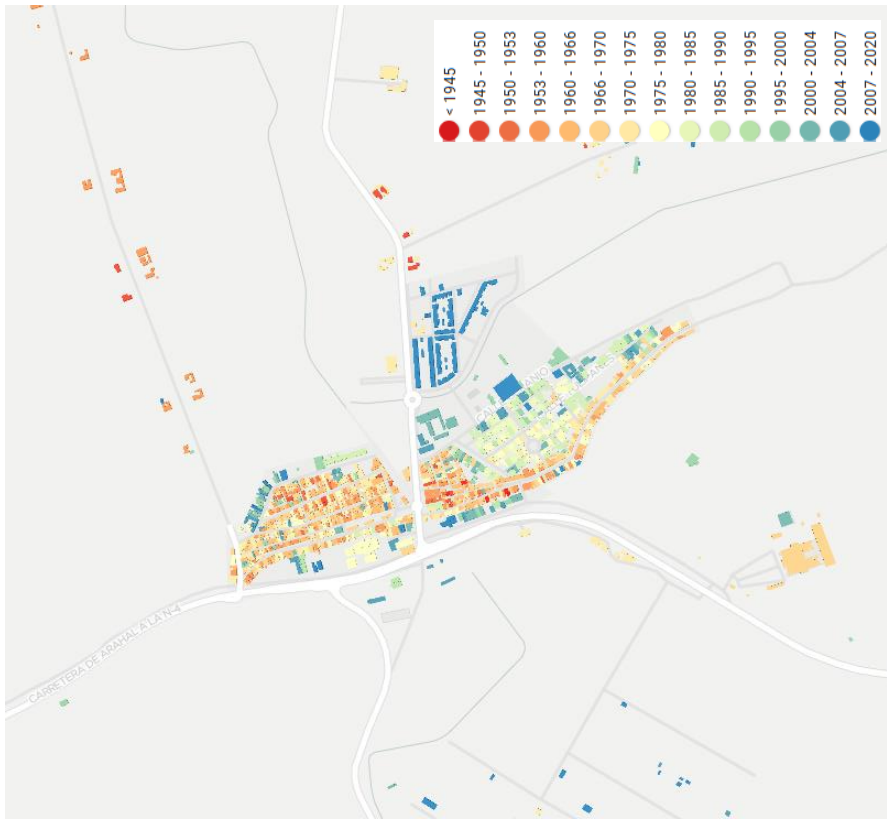


Gráfico antigüedad de la edificación. Elaboración propia a partir de www.labs.geomatico.es



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	11/121



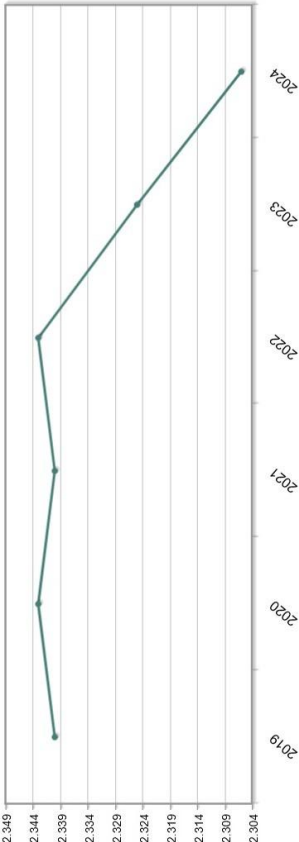
1.3 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Para el análisis de los datos demográficos de Palmar de Troya se toman como referencia principalmente los proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), aunque puntualmente obtendremos datos de otras fuentes que dispongan de información más específica y relevante.

El municipio de Palmar de Troya cuenta con una población de derecho total en 2024 de **2.306 habitantes**. Siendo su extensión municipal de 33,04 km2, supone una densidad **de 69,79 hab/km2** lo que se considera un **grado de concentración medio de la población** en el término municipal, y por debajo de la media provincial que se sitúa en 124 hab/km2 aproximadamente.

Sin embargo, si vemos la distribución de la población en los diferentes núcleos urbanos, en este municipio solo se reconoce actualmente un núcleo de población (IECA, 2024), donde se encuentran empadronados el 97% de los habitantes, quedando el 3% restante ubicados en diseminados. Por tanto si atendemos a estos datos y calculamos la densidad en el suelo urbano (0,34 hab/km2) obtenemos una gran concentración. Contando con el dato de 2.256 habitantes en el núcleo principal en 2023, esto implica una densidad de **6.782 hab/km2**.

La evolución de la población en los últimos años ha sido la siguiente:



Año	Nº habitantes
2019	2.340
2020	2.343
2021	2.340
2022	2.343
2023	2.325
2024	2.306

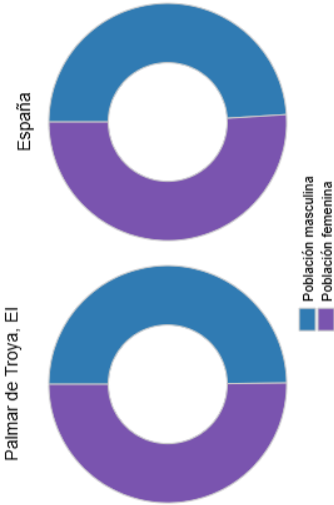
Estado de conservación de las edificaciones
Fuente: Dirección General de Catastro y elaboración propia

PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO



ESTRUCTURA POBLACIONAL

En lo que a la estructura poblacional se refiere, los últimos datos del INE de 2024 muestran una población masculina levemente inferior, con un 49,7 % de hombres y un 50,3% de mujeres.



EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES DE ESTRUCTURA DE EDADES EN PALMAR DE TROYA					
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023
Índice de infancia (%)	14,6	14,4	14,1	14,5	13,7
Índice de envejecimiento (%)	17,1	17,3	18,2	17,4	18,3
Índice de senectud (%)	9,5	7,4	10,5	7,1	10,6
Edad media de la población	41,1	41,5	41,8	41,8	42,3

Cifras oficiales de la población de Palmar de Troya: INE

En la tabla anterior se observa la evolución de la estructura de población en el periodo 2019-2023 en Palmar de Troya. Este municipio tiene un índice de infancia ligeramente inferior al de la media de España. Esto puede reflejar una menor natalidad o una mayor emigración de jóvenes en comparación con la media nacional. Sin embargo, las diferencias no son muy marcadas, ya que ambos valores se encuentran cerca del 14%.

En cuanto al índice de envejecimiento en El Palmar de Troya, es **ligeramente inferior** al de la media española, lo que indica que la población mayor de 65 años en este municipio representa una **proporción menor** respecto al total, en comparación con la media nacional. Sin embargo, la tendencia al envejecimiento está presente en ambos casos. Relacionado con el anterior está el índice de senectud, que es **notablemente inferior** al de la media española. Aunque el municipio muestra envejecimiento, la proporción de personas mayores de 85 años es bastante más baja que a nivel nacional, lo que podría deberse a una esperanza de vida algo menor o una menor presencia de población muy anciana en la localidad.



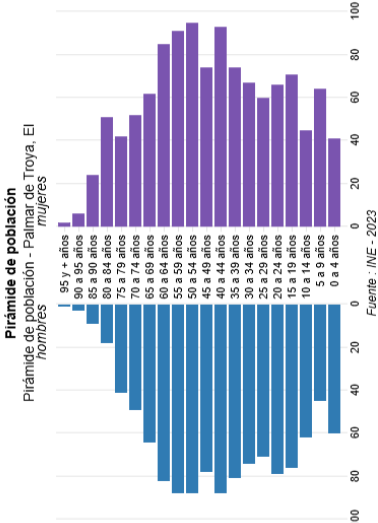
En general, se observa un **envejecimiento de la población en los últimos años** fijandonos en la decreciente evolución del índice de infancia y el aumento del índice de envejecimiento, sumado a la diferencia de 1,2 años en la edad media del municipio en los últimos 5 años.

INDICADORES DE POBLACIÓN

A través del Atlas Digital de las Áreas urbanas. Ministerio de vivienda y agenda urbana, que toma como fuente la Estadística del Padrón continuo del INE, se recopilan los siguientes indicadores sobre población:

ESTRUCTURA POBLACIONAL POR EDADES

Población infantil 2023	317 habitantes
Índice de infancia 2023	13,70%
Población juvenil 2023	423 habitantes
Índice de juventud 2023	18,20%
Población mayor de 65 años 2023	424 habitantes
Índice de envejecimiento 2023	18,30%
Población de 4ª edad 2023	45 habitantes
Índice de senectud 2023	10,60%
Índice de dependencia infantil 2023	20,10%
Índice de dependencia de mayores 2023	27,40%
Índice de dependencia total 2023	46,90%
Edad media de la población 2023	42,3 años
Población potencialmente activa 2023	1547 habitantes



DINÁMICA DE POBLACIÓN PADRONAL 2020 – 2023

Con la tasa de variación acumulada, lo que pretendemos ver es una variación promedio de la población empadronada entre dos fechas.

Tasa de variación anual acumulativa 2022-2023	-0,90
Tasa de variación anual acumulativa 2021-2022	0,13
Tasa de variación anual acumulativa 2020-2021	-0,13

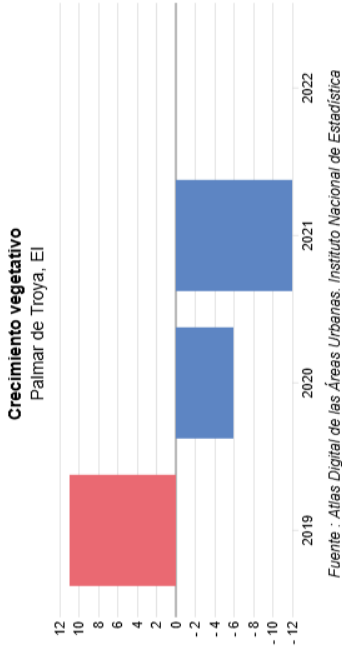
VARIACIONES CENSALES DE POBLACIÓN

A través de porcentaje de variación de la población censada entre 2011 y 1960 podemos identificar como se ha dado la población censal. **SIN DATOS**

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

En el presente apartado los indicadores se calculan para el periodo referencia entre 2022 y 2001. Considerando importante señalar la Tasa bruta pues no identifica el Número de nacimientos / defunciones por 1.000 habitantes, así como el Crecimiento vegetativo, que define la diferencia entre los nacimientos y defunciones de un mismo año.

Nacimientos 2022	15 nacimientos
Tasa Bruta de Natalidad 2022	6,5 ‰
Defunciones 2022	15 defunciones
Tasa Bruta de Mortalidad 2022	6,5 ‰
Crecimiento vegetativo 2022	0
Crecimiento vegetativo acumulado 2001-2022	-



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística



POBLACIÓN EXTRANJERA

Extranjeros 2023

Procedentes de Europa

Procedentes de África

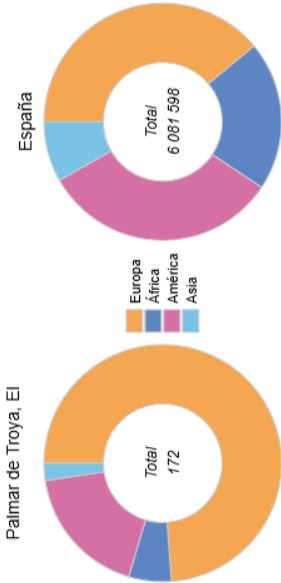
Procedentes de América

Procedentes de Asia

% Extranjeros 2023 en el municipio

173 habitantes
127 habitantes
10 habitantes
31 habitantes
4 habitantes
7,5 %

Distribución de población extranjera



Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística - 2023

DIAGNÓSTICO PREVIO RELATIVO A LOS ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Tras recabar los datos referentes a la población del municipio, el diagnóstico poblacional se podría resumir en los siguientes puntos:

- **Densidad Urbana:** Con una densidad de **69,79 hab/km2**, el municipio muestra una densidad media, aunque muy concentrada, ya que en el suelo urbano se da una densidad de **6.782 hab/km2**.
- **Población Mayoritariamente Adulta y Envejecida:** La edad media de 42,3 años sugiere una población adulta. Además, un porcentaje significativo de la población es mayor de 65 años (18,3%), lo que indica un proceso de envejecimiento poblacional. Esto conlleva desafíos en el ámbito de la salud pública, necesidades de cuidado a largo plazo y políticas de pensiones.
- **Equilibrio de Género con Ligera Mayoría Femenina:** La distribución de género es casi equilibrada, con una ligera mayoría femenina. Esto es relevante para políticas enfocadas en la igualdad de género y oportunidades.



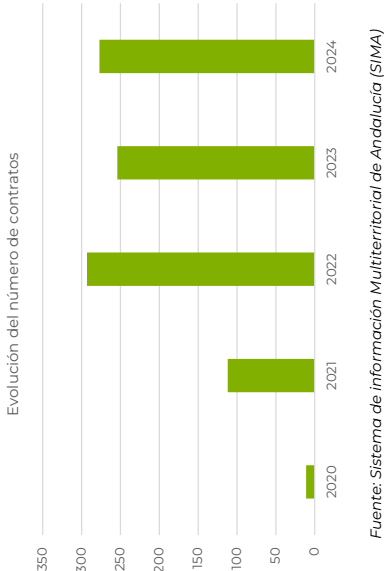
- **Decrecimiento Poblacional Leve:** El decrecimiento del -1,6% en los últimos 5 años indica una ligera disminución poblacional, lo que podría estar relacionado con factores como la migración, menores tasas de natalidad o condiciones económicas.
- **Bajo índice de Natalidad y Crecimiento Vegetativo Negativo:** El bajo número de nacimientos y un crecimiento vegetativo negativo reflejan tendencias demográficas comunes en muchas sociedades desarrolladas, sugiriendo potencialmente una menor proporción de población joven en el futuro.
- **Índices de Dependencia:** Con índices de dependencia tanto infantil como de mayores significativos, el municipio enfrenta la necesidad de equilibrar recursos y servicios para ambos grupos de edad.
- **Estabilidad con Cambios Graduales:** Los datos indican que el municipio está experimentando cambios demográficos graduales más que transformaciones rápidas. Esto permite una planificación y adaptación más meditada a los cambios poblacionales.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	14/121

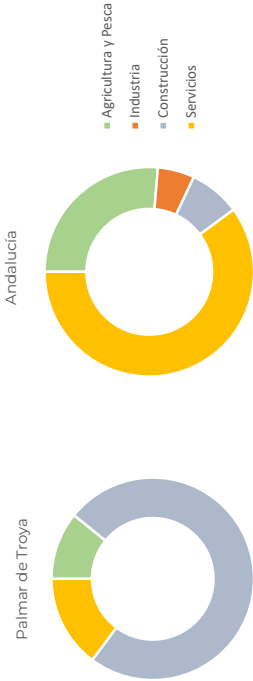


1.4 ACTIVIDAD ECONÓMICA. EMPLEO Y SECTORES

La estructura productiva de Palmar se caracteriza por un predominio del sector de la construcción, con más del 70% de los contratos en 2024, seguido por el sector servicios (15%) y la agricultura y pesca (10%). La evolución del número de contratos ha ido en continuo crecimiento, con una pequeña disminución en 2023. En 2024 se ha vuelto a recuperar la tendencia positiva.



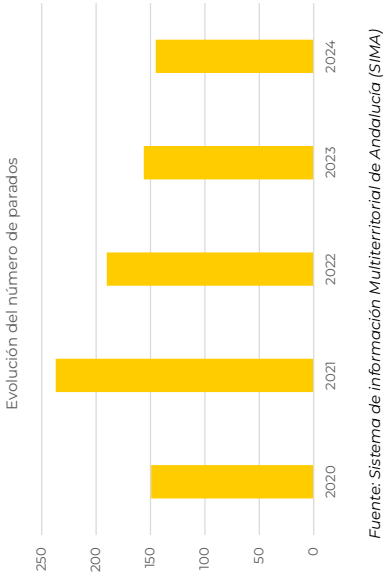
Distribución de contratos según sector de actividad



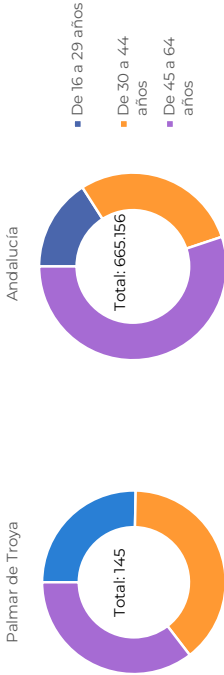
Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024



En cuanto al paro, el número de desempleados en 2024 ha sido de 145 personas lo que supone un 6,28% de la población activa del municipio, distribuidos principalmente en los sectores de servicios y la construcción.



Distribución de parados según grupo de edad

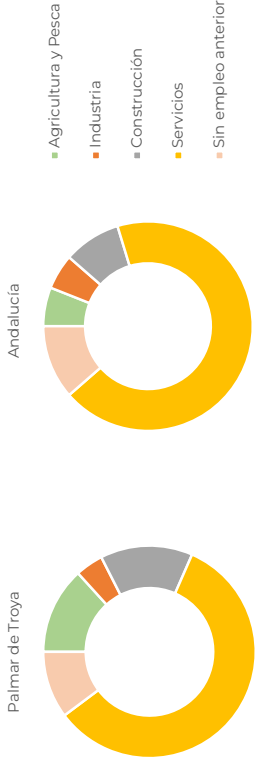


Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	15/121



Distribución de parados según sector de actividad



Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024

Distribución de parados según sexo

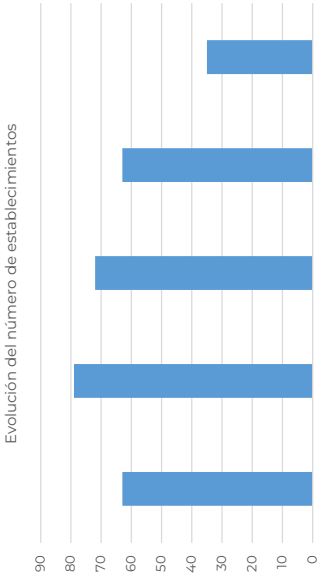


Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024

ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPALES

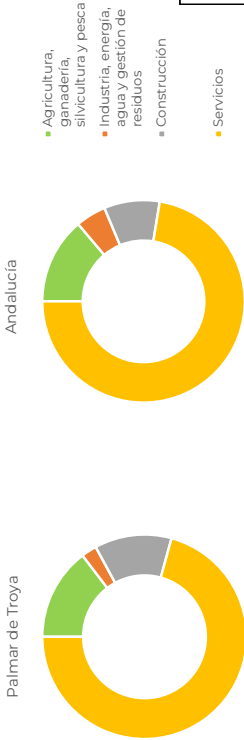
Las principales actividades económicas están en el sector servicios, lo que refleja la tendencia general en muchas áreas urbanas de España. La agricultura y los servicios relacionados con la construcción también juegan un papel importante en la economía local.

El número de establecimientos ha sufrido un decrecimiento desde 2020, con un total de 35 establecimientos en 2023.



Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2023.

Distribución de establecimientos según sector de actividad



Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2023.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	16/121



DIAGNÓSTICO PREVIO RELATIVO A LOS ASPECTOS ECONÓMICOS

- La economía de El Palmar de Troya se basa principalmente en el **sector servicios**, con un peso importante del empleo en los **servicios públicos, comercio y construcción**.
- A pesar de los avances en el empleo desde 2021, aún hay desafíos en sectores como la **construcción y el comercio**, donde el desempleo sigue siendo significativo.
- La distribución del desempleo por edades y sexos refleja desigualdades en el mercado laboral, con mayores **dificultades para las personas de mayor edad** y una tendencia creciente en el **desempleo femenino**.
- La tendencia general muestra una **recuperación positiva del empleo**, aunque con la necesidad de enfocar políticas para reducir el desempleo en sectores clave y mejorar la inclusión laboral de grupos vulnerables, como las mujeres y los mayores de 45 años.
- Necesidad de **desarrollo del sector industrial**.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	17/121



1.5 DESCRIPCIÓN AMBIENTAL MEDIO FÍSICO.

El estudio del paisaje no se debe limitar a una descripción física, sino que considerar la potencialidad, el grado de conservación o de degradación, así como la susceptibilidad a la alteración o la problemática del mismo.

Es importante destacar la heterogeneidad y el dinamismo que determinan al paisaje, debido a la estrecha relación existente entre los componentes que lo conforman, como son la geomorfología, el clima, la vegetación, la fauna, el agua y la incidencia antrópica.



1.5.1 GEOMORFOLOGÍA

1.5.2. RELIEVE Y GEOLOGÍA

El municipio de El Palmar de Troya se encuentra en la depresión del río Guadalquivir, concretamente, en las unidades alóctonas de dicho valle. La zona se corresponde con el dominio del Subbético Margoyesífero, asentándose sobre materiales originarios del período Cenozoico, más concretamente del Mioceno Superior en su vertiente Norte y Mioceno Medio en su vertiente Sur.

Los materiales correspondientes al Mioceno Superior son las calcarenitas, margas yesos y calizas, correspondiendo al Mioceno Medio las margas, areniscas y sílexitas. El Mioceno medio yace sobre una base de margas azules, formada por margas arenosas de gran potencia y de colores, en general grises-amarillentos con tonos que varían de acuerdo con el contenido en arena.

La morfogénesis de la zona es claramente estructural de morfología tabular discordante más concretamente tabular rodalquilar, dando lugar, por tanto, a relieves tabulares monoclinales y acinales, estando formado por rocas sedimentarias (coluviones de conglomerados, arenas y otras rocas de las cadenas Béticas) y metamórficas (calizas metamórficas).

Por todo ello, el relieve del municipio es marcadamente plano o suave, existiendo algunas zonas de relieve alomado, abundando las colinas redondeadas en la campiña; en cualquier caso, las diferencias de altitud en el término municipal no son superiores a los 45 metros. Asimismo, las pendientes de la zona oscilan entre el 3% y el 10%.

En definitiva, el término municipal se asienta sobre un terreno originario del Mioceno, formado por rocas sedimentarias y metamórficas, de morfogénesis estructural rodalquilar que da lugar a un terreno de pendientes mayoritariamente suaves, dominando la horizontalidad de la Campiña, sobre las pequeñas elevaciones existentes.

1.5.3. EDAFOLOGÍA

En cuanto a la caracterización de los suelos que se desarrollan en el término municipal hay que destacar que el municipio de El Palmar de Troya se inscribe en la transición entre el Valle del Guadalquivir y las serranías béticas. Es el territorio conocido como La Campiña. Se divide en dos, fundamentalmente:

- a) Campiña de Bujeo: Constituida por margas azules, es el valle propiamente dicho, y sobre dichos materiales se instalan los Vertisuelos que son las tierras de Bujeo.
- b) Campiña de Albarizas: Ocupa la mayor parte del término municipal. Son materiales miocénicos como los anteriores, pero margocalizos, o limos margocalizos, donde dominan las rendzinas y suelos rojos mediterráneos en algunos cerros calizos, como el del Martínazá, o entre los cerros de la Campiña y Buenavista.

Estos suelos son generalmente calcáreos y profundos, existiendo un predominio de muy diversos materiales detríticos y calcáreos. Gran parte del municipio puede ser incluido, con mayor o menor exactitud terminológica, en los denominados "bujeos" o "tierras que se aprietan", características ésta, debida a los altos contenidos en arcillas expansivas. La fina textura, que estas arcillas junto a los limos imponen, es la clave de la elevada capacidad de retención que poseen, tanto para la humedad

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	18/121



como para los elementos fertilizantes. Si a todos ellos unimos que el espesor de estos suelos casi siempre supera el metro, comprendemos las razones de sus excelentes rendimientos, basados en una fuerte fertilización y en la presencia de agua durante todo el año, a menos de 50 cm para abajo.

Edafológicamente, tenemos en el término municipal tres tipos de suelos:

1. Las Tierras de Bujéo o vertisuelos, que ocupan prácticamente la totalidad de nuestro ámbito. Son suelos de color pardo cenizo o negruzco cuando están húmedos. Son de textura arcillosa o franco-arcillosa y son excelentes para el cultivo de secano.
2. Las Tierras de Albarizas o Rendzinas, son suelos intrazonales que se desarrollan sobre terrenos calcáreos. Su perfil está constituido por capas superficiales grises oscuras o negras que descansan sobre un material baldío de color gris claro o blanco, eminentemente calcáreo, con cantos o fragmentos de la roca madre sobre un espesor máximo de 20 cm. El material de partida es una marga-caliza. El perfil del suelo se considera inmaduro. Se forman rendzinas rojas en algunos puntos, por influencias climáticas, pobres en humus y ricas en óxidos férricos; y en otros puntos encontramos, limitando con los vertisuelos rendzinas blancas, grises o negras. El débil espesor de estos suelos los hace poco propios para el cultivo en estas áreas de clima mediterráneo del algodón, vid, maíz y alfalfa entre otros cultivos de secano, como trigo y girasol.
3. Suelos calcáreos o regosoles, son suelos jóvenes, poco evolucionados, que se forman sobre materiales sueltos, como arenas o sedimentos calcáreos. Se encuentran típicamente en áreas con alta erosión o deposición de sedimentos. Tienen un contenido elevado de carbonatos, lo que les confiere un pH alcalino. Su fertilidad es limitada debido a su falta de desarrollo y contenido bajo de materia orgánica.

1.5.4. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La zona objeto de estudio se inscribe en la depresión del Valle del Guadalquivir, vertiendo las aguas de la zona finalmente en el mismo a través de cauces subsidiarios.

Las redes hidrográficas superficiales del término municipal corresponden con la cuenca del río Guadalquivir, al norte se distingue una subcuenca denominada Salado de Morón y, al sur, la del Guadalquivir hacia su desembocadura, resaltando la existencia de una red hidrográfica conformada por el Arroyo del Salado, siendo este el curso más importante. Sobre el Arroyo Salado se canalizan otros arroyos, como el de los Molares y el del Sarro. Por otro lado, el Arroyo Salado vierte sus aguas sobre el pantano artificial conocido como la Torre del Águila, el cual posee una superficie de 64 hm³ que, además de favorecer la diversificación de la biodiversidad de este espacio territorial, asegura un control frente al riesgo de inundaciones.

Junto a los elementos hidrográficos ya mencionados, también se encuentran en el término municipal arroyos como el de las Pájaras, el de la Ventosilla, o la laguna de Zarracatín, situada al oeste del pantano. Todos ellos presentan una estacionalidad de carácter temporal. Para favorecer el almacenamiento de agua, se han instalado tres balsas artificiales a lo largo del término municipal, con el principal objetivo de disponer del recurso para el consumo en ganadería y el riego para la agricultura.

Por último, hay que destacar el paso de dos canales por el término municipal de El Palmar de Troya, correspondiéndose con el Canal del Bajo Guadalquivir, el cual atraviesa el territorio de Norte a Sur, y



del Salado, que desemboca en el arroyo de las Pájaras. Los resultados del Plan de Emergencia Municipal muestran la existencia de riesgo de inundaciones en el norte del núcleo urbano, al ser el punto donde el Arroyo de los Molares desemboca en el Arroyo Salado.

1.5.5. HIDROLOGÍA SUBTERRANEA

En cuanto a la hidrogeología, el municipio se encuentra cercano a la unidad hidrogeológica Sevilla-Carmona (Unidad Hidrogeológica 05.43), la cual se establece sobre el núcleo de población de Utrera. Sin embargo, en el término de El Palmar de Troya, únicamente se hayan formaciones permeables de depósitos aluviales, y conos de deyección con acuíferos de escasas dimensiones. La recarga de estos recursos hídricos se produce, principalmente, a través de la infiltración por agua de lluvia. Además, debido a la intensa actividad agrícola que tiene lugar en todo el territorio, se establece que el término municipal es una zona vulnerable a posible contaminación por nitrato. En este sentido, El Palmar de Troya, junto a los municipios aledaños, forman parte de la Zona Afectada II del Valle del Guadalquivir, debiéndose establecer medidas de control en esta actividad económica.

Según los estudios de inundabilidad las cuencas del Arroyo Salado y del Innominado 8, en el entorno de El Palmar de Troya se encuentran afectada por las avenidas de 500 años.

1.5.6. CLIMATOLOGÍA

El clima de la zona se puede clasificar como un clima Mediterráneo Subtropical o bien Seco subhúmedo Mesotérmico. Se va a caracterizar, por tanto, por un clima mediterráneo-continental, de tipo templado cálido, consecuencia de la proximidad del Guadalquivir a través de cuyo valle ascienden las corrientes húmedas procedentes del Golfo de Cádiz. Los valores medios de sus variables climáticas son los que a continuación se describen.

Variable Climática	Valor Medio
Temperatura Media Anual	18,1°C
Temperatura Media del mes más frío	9,5°C
Temperatura Media del mes más cálido	26,3°C
Duración Media del período de heladas	4 meses
ETP Media Anual	159,9 mm
Precipitación Media Anual	607 mm
Duración Media del período seco	5 a 6 meses
Precipitación de Invierno	26 %
Precipitación de Primavera	18 %
Precipitación de Otoño	29 %

La temperatura media anual es de 18,1°C, siendo la media del mes más cálido (agosto) de 26,3°C, y la media del mes más frío (enero) de 9,5°C. Ello implica una oscilación térmica anual de 16,8°C.

Las precipitaciones, como corresponden a los climas mediterráneos, se caracterizan por una pronunciada sequía estival que alcanza sus mínimos en julio. La precipitación media anual de la zona se sitúa en torno a 607 mm/año, concentrándose más del 55% de las lluvias en los meses de otoño y diciembre. En primavera produce el 18 % de las precipitaciones.



1.5.7. VEGETACIÓN NATURAL Y POTENCIAL

Debido a la intensa labor agrícola desarrollada desde antiguo en la zona, la vegetación natural en el municipio de El Palmar de Troya ha desaparecido prácticamente, al igual que ha sucedido en el resto de las zonas del valle del Guadalquivir.

La vegetación natural que subsiste en la zona se corresponde con pequeñas manchas de pastizal con matorral disperso, localizadas al este del núcleo urbano. Las especies que componen estas formaciones vegetales se corresponden con herbáceas anuales de carácter ruderal y escaso valor tanto ecológico como ganadero, entre ellas podemos citar la magarza (*Chrisanthemun coronarium*), cardo (*Galactites tomentosa*), mijo negroilo (*Pipthaterium millaceum*), cenizo (*Crepis vesicaria*) y (*Chenopodium album*). Las especies leñosas asociadas se corresponden con el palmito (*Chamaerops humilis*) y la chumbera (*Opuntia ficusindica*).

Este tipo de vegetación se presenta no sólo en las escasas parcelas no cultivadas sino también en los bordes de caminos y en las vías pecuarias de la zona. Es de destacar la abundante presencia del palmito, en particular en las vías pecuarias.

La vegetación potencial del municipio en base a los datos biogeográficos y climatológicos anteriormente definidos, en el área estudiada domina la serie climatófila Gaditano-Onubense y Bética. Sus características climáticas y edafológicas lo convierten en una zona de buen rendimiento agrícola, donde se ha realizado tradicionalmente una labor intensiva de secano y en menor medida y más recientemente de regadío. Ello ha determinado la práctica desaparición de la vegetación natural, adscribiéndose a la vegetación potencial a la familia de *Quercus rotundifolia* o encina y en menor medida acebuches y algarrobo.

1.5.8. FAUNA

La fauna es un componente que corresponde estrechamente a las características del medio, distribuyéndose en función de la disponibilidad de recursos que éste le ofrece.

En este caso, teniendo en cuenta el carácter fuertemente agrícola del territorio dominado por los cultivos herbáceos y escasísimas manchas de vegetación natural, la fauna está dominada por especies con unos requerimientos poco estrictos. Debido a esto han desaparecido especies como la avutarda (*Otis tarda*) y la grulla (*Grus Grus*). Además, la contaminación de los cauces y la introducción de especies exóticas como la boga, el barbo o el cangrejo americano han repercutido negativamente en los ecosistemas acuáticos.

De esta forma, ha sido empujada a reducidos de vegetación natural que permiten la protección de los nidos y el refugio, tales como los complejos húmedos como el embalse de Torre del Águila.

Las especies más comunes en el área de estudio son dentro de los invertebrados cierta clase de crustáceos como *Athyaeaphira desmarentis*, moluscos como *Planorbis* sp e insectos como *Caenis moesta*, *Nepa cinerea* y *Ecnomus tenellus*. Dentro de los vertebrados existe poca diversidad, destacando el esturión (*Acipenser sturio*), en peligro, el sábalo (*Alosa alosa*), la anguila (*Anguilla anguilla*), la carpa (*Cyprinus carpio*), la Tenca (*Tinca tinca*) y la Gambusia (*Gambusia halbrooki*).



Entre los anfibios destacan la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), la rana común (*Rana perezi*), el Sapo común (*Bufo bufo*) y el gallipato (*Pleurodeles walt*). Reptiles, la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) y la culebra de agua (*Natrix natrix*).

Por último, las aves están claramente condicionadas por el carácter agrícola del municipio, encontrándose, la perdiz roja (*Alectoris rufa*), tarabilla común (*Saxicola torquata*), abubilla (*Upupa epops*), jilguero (*Carduelis carduelis*), gorrión común (*Passer domesticus*), y el verdicillo (*Serinus serinus*), entre las rapaces, el cernicalo primillo (*Falco naumanni*) y el mochuelo (*Athene noctua*). Además, abunda el ánade real (*Anas platyrhynchos*).

Los olivares encierran una rica fauna, las aceitunas suponen un recurso trófico explotado por numerosas aves y artrópodos. El suelo, y las partes que se desarrollan acogen, asimismo, gran variedad de reptiles y micromamíferos. Sobre estas comunidades cazan especies de gran interés entre las que rapaces (mochuelo y cernicalo, fundamentalmente) y reptiles (lagarto ocelado, culebra bastarda de escalera, etc.) tienen un papel destacado.

CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

- Geomorfología y relieve: El municipio de El Palmar de Troya se sitúa en la depresión del río Guadalquivir, en el dominio del Subbético Margoyesífero. El terreno es mayormente suave y plano, con pequeñas elevaciones de colinas redondeadas, sobre todo en la campiña. Las diferencias de altitud no superan los 45 metros, y las pendientes oscilan entre el 3% y el 10%.
- Edafología: El término municipal se caracteriza por suelos fértiles, mayormente clasificados en tres tipos: tierras de bujeo (arcillosas y excelentes para cultivos de secano), tierras de albarizas (con rendizinas y suelos rojos poco aptos para cultivos intensivos), y suelos calcáreos o regosoles, que son jóvenes y poco evolucionados.
- Hidrología superficial: El municipio se encuentra dentro de la cuenca del río Guadalquivir, y el Arroyo Salado es el cauce más relevante. Existe un embalse, Torre del Águila, que contribuye a la biodiversidad y reduce el riesgo de inundaciones. El área está salpicada de arroyos estacionales y tres balsas artificiales para almacenamiento de agua.
- Hidrología subterránea: Los acuíferos en el municipio son pequeños y se recargan principalmente por la infiltración de lluvia. Debido a la actividad agrícola, el territorio es vulnerable a la contaminación por nitratos, siendo parte de una zona protegida del Valle del Guadalquivir.
- Climatología: El clima de la región es Mediterráneo Subtropical, con una temperatura media anual de 18,1°C. La precipitación media es de 607 mm al año, con un período seco de entre 5 y 6 meses. Las lluvias se concentran en otoño e invierno, y los veranos son secos.
- Vegetación: La vegetación natural ha sido casi completamente eliminada por la agricultura, subsistiendo apenas pequeñas áreas de pastizal y matorral. La vegetación potencial, en base a las condiciones climáticas y edafológicas, incluiría especies como la encina, el acebuche y el algarrobo.
- Fauna: La fauna del municipio está compuesta por especies adaptadas a un entorno fuertemente agrícola. Se han extinguido algunas especies, como la avutarda y la grulla. Los ecosistemas acuáticos han sido afectados por especies exóticas invasoras. Entre las especies más comunes en la región se encuentran anfibios, reptiles, aves y micromamíferos que prosperan en áreas agrícolas y olivares.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	20/121



El medio físico de El Palmar de Troya se caracteriza por su relieve suave y una historia geológica que ha dejado suelos fértiles para la agricultura. La actividad agrícola intensiva ha transformado el paisaje, afectando tanto la vegetación como la fauna natural, y ha generado riesgos ambientales como la contaminación por nitratos. La hidrografía y el clima mediterráneo del área, junto con la biodiversidad reducida, reflejan un ecosistema profundamente influenciado por la intervención humana, pero con potencial para una restauración ambiental si se gestionan adecuadamente los recursos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	21/121



1.6 VIVIENDAS

Para el análisis de la vivienda en el municipio consultaremos varias fuentes oficiales. Además, para garantizar la relevancia y actualidad de nuestra información, nos centraremos en los datos estadísticos suministrados por diversos portales web destacados en el sector residencial.

DATOS SOBRE VIVIENDA, SEGÚN PORTALES OFICIALES

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Sistema Integrado de Datos Municipales

La información sobre vivienda recopilada del portal informático del Ministerio está actualizada con fecha de 2022. A través de ella obtendremos datos e información sobre:

- Número de viviendas.
- Viviendas principales.
- Hogares unipersonales.
- Viviendas vacías.

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Del portal del IECA extraeremos una serie de seis visores muy ilustrativos, de tramas superpuestas sobre ortofoto, con diferentes datos actualizados en 2022, según lo siguiente:

- Número total de viviendas
- Año de antigüedad (Mediana)
- Número de viviendas plurifamiliares
- Número de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas
- Número de viviendas unifamiliares en líneas o manzana cerrada
- Número de viviendas en parcelas con espacios abiertos

Ministerio de la vivienda y Agenda urbana

A través de los datos proporcionados por el Ministerio, se puede analizar los indicadores respecto a la vivienda en el municipio. En base a ello analizaremos:

- Mercado de la vivienda
- Parque actual de la vivienda
- Tipología edificatoria



PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

El Palmar de Troya es un municipio con una importante urbanización destinando a uso urbano residencial una importante superficie donde se dedican a vivienda el 87,00% de los edificios del municipio (932 unidades).



Uso de las edificaciones, El Palmar de Troya. Fuente: elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	22/121

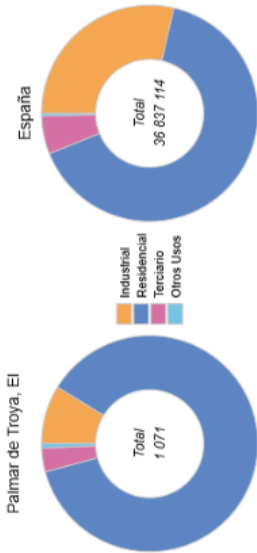


Edificaciones según uso

Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento	94	8,8%
Uso residencial	932	87%
Uso terciario	38	3,5%
Otros usos	7	0,7%

1.071

Edificaciones según sus usos



Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Dirección General de Catastro - 2023

En la clasificación de viviendas familiares en función de su uso, se puede observar en la tabla que está a continuación que en El Palmar de Troya se encuentra una elevada proporción de viviendas principales. Es relevante mencionar el bajo porcentaje de viviendas vacías en el municipio, encontrándose muy por debajo de la media española (14,4%).

	Nº viviendas	Porcentaje	Densidad
Viviendas (2021)	969	100%	29,2 viv/km²
Viviendas principales (2021)	801	82,7%	24,1 viv/km²
Viviendas no principales (2021)	171	17,6%	5,1 viv/km²
Viviendas vacías (2021)	72	7,4%	2,17 viv/km²



ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Respecto al estado de conservación de las edificaciones del municipio, se han obtenido los datos de la sede catastral. Como se observa en los siguientes esquemas, el estado de los inmuebles, por lo general, es bueno, detectando únicamente una vivienda en ruina, cinco viviendas con signos de deterioro y desgaste y el resto se encuentran en estado funcional.



Estado de conservación de los edificios de residenciales, El Palmar de Troya. Fuente: elaboración propia



Aunque el estado de conservación de los edificios es bueno en términos generales, un análisis más pormenorizado permite determinar deficiencias en el parque residencial, fundamentalmente vinculados a la eficiencia energética y la accesibilidad de edificios en barriadas de antigua construcción.

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

En términos de tipología edificatoria, y de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el tejido urbano de El Palmar de Troya se caracteriza por una marcada prevalencia de edificaciones de baja densidad, predominando aquellas de una sola planta. La morfología urbana refleja una configuración compacta con alturas generalmente limitadas a planta baja o, en casos puntuales, planta baja más dos niveles. Esta distribución tipológica define un perfil urbano homogéneo y de escala reducida, con escasas excepciones que superen dichos parámetros.

VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN N° DE PLANTAS		
N° DE PLANTAS	PORCENTAJES	
Planta baja	79,30%	
Planta baja + 1	16,10%	
Planta baja + 2	0,60%	

VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL			
SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<30 m²	2,20%	106-120 m²	9,60%
30-60 m²	18,60%	121-150 m²	8,00%
61-75 m²	14,60%	151-180 m²	3,40%
76-90 m²	19,50%	>180 m²	3,70%
91-105 m²	17,30%		

La tipología edificatoria predominante en el núcleo urbano de El Palmar de Troya responde a un modelo de vivienda unifamiliar entre medianeras, con alturas de una o dos plantas, dispuestas conforme a una alineación espontánea. Estas edificaciones se implantan sobre parcelas de configuración rectangular, caracterizadas por la presencia de patios traseros, los cuales, en numerosos casos, cuentan con fachadas posteriores orientadas bien hacia otra vía o bien hacia los límites del asentamiento.

El proceso de urbanización se ha desarrollado de manera espontánea y sin una planificación estructurada, evidenciando un crecimiento anárquico del tejido urbano. La ocupación del suelo, de dominio público, ha seguido una lógica de autoconstrucción en la que cada nuevo inquilino se apropiaba de una porción de terreno, llevando a cabo de forma simultánea la parcelación y la edificación, mientras que las infraestructuras urbanísticas se ejecutaban de manera posterior y no planificada.

Esta tipología se extiende a lo largo de todo el núcleo urbano, aunque en el sector al sur de la Avenida de Utrera se encuentran parcelas de mayor dimensión que en el sector norte.

Respecto al parque de viviendas con algún tipo de protección pública, cabe señalar que el municipio de El Palmar de Troya no cuenta con viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial.



Altura de los edificios de residenciales, El Palmar de Troya. Fuente: elaboración propia



ASENTAMIENTOS IRREGULARES

El Plan General de Utrera 2015, con aprobación provisional, identifica 6 parcelaciones relacionadas con el núcleo principal de población, agrupadas en 4 áreas:

- Herriza de Mariano-Mudapelo 1, 2 y 3;
- Parcelas de Troya;
- Llano del Arroz;
- La Cañada

La densidad media de todos estos ámbitos es de 1,51 viv/ha, con un total de 119 viviendas y una población equivalente, a efectos de cálculo de capacidad de población de 288 habitantes.

Parcelaciones	Superficie (ha)	Uso de las edificaciones	Número de viviendas	Densidad de viviendas (viv/ha)
Herriza de Mariano-Mudapelo 1	13,51	Residencial	12	0,89
Herriza de Mariano-Mudapelo 2	9,92	Residencial	22	2,22
Herriza de Mariano-Mudapelo 3	2,83	Residencial	7	2,47
Parcelas de Troya	39,55	Residencial	79	2
Llano del Arroz	4,91	Residencial	38	7,74
La Cañada	8,08	Residencial	31	3,84

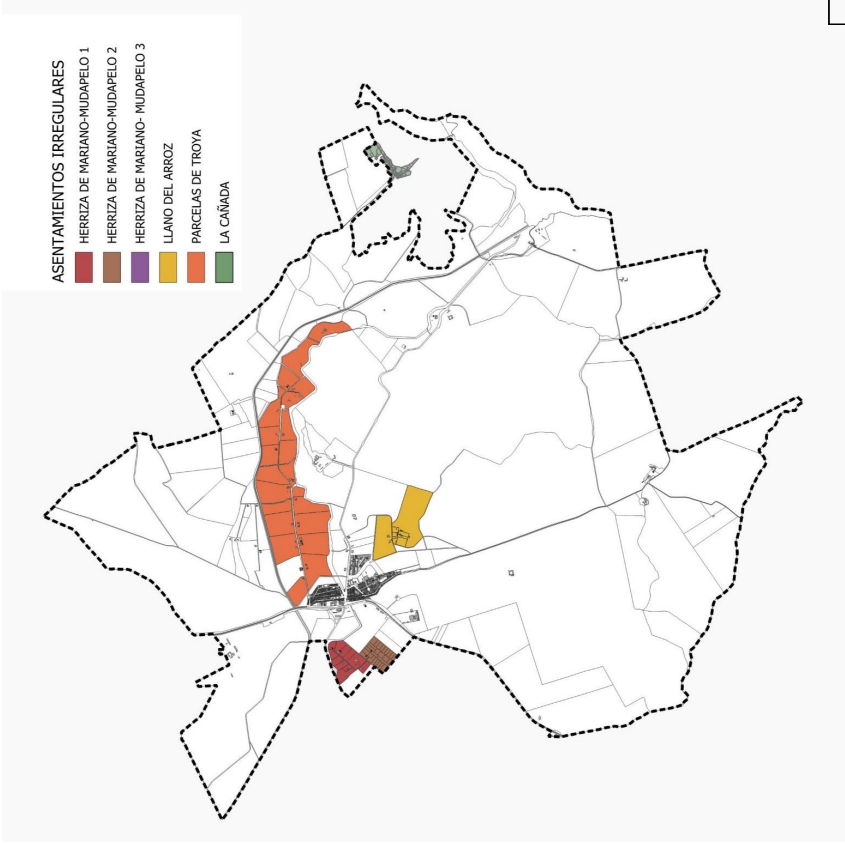
Características de las parcelaciones irregulares existentes en el término municipal de El Palmar de Troya 2015. Fuente: PGOU Utrera 2015

El Asentamiento Irregular de la Cañada no se encuentra ubicado dentro de los límites del término municipal de El Palmar de Troya, aunque colinda con dicho término. Por lo tanto, es relevante considerarlo, ya que su expansión podría tener implicaciones en el territorio municipal.

En relación con el número de parcelaciones establecidas en áreas de suelos rústico y, por consiguiente, la presencia de viviendas irregulares, **se identifica un desafío urbanístico persistente en El Palmar de Troya desde mediados del siglo XX.**



A continuación, se procederá al análisis de la situación actual con el objetivo de evaluar la evolución de estas parcelaciones en la última década.



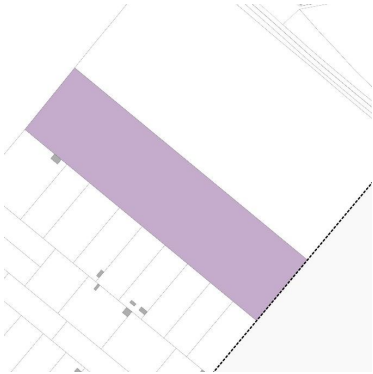
Herriza de Mariano- Mudapelo 1

Superficie: 12,6339 Ha
Nº de parcelas: 11
Nº de parcelas con edificación: 9



Herriza de Mariano- Mudapelo 3

Superficie: 3,2945 Ha
Nº de parcelas: 1
Nº de parcelas con edificación: 1



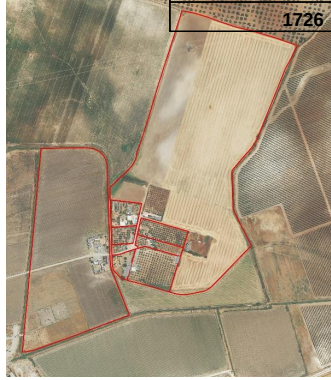
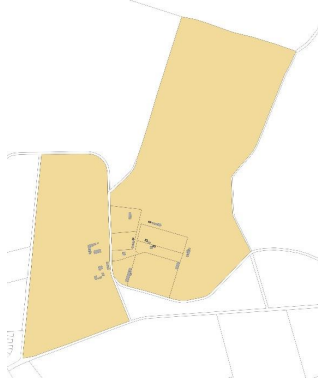
Herriza de Mariano- Mudapelo 2

Superficie: 9,9169 Ha
Nº de parcelas: 27
Nº de parcelas con edificación: 21



Llano del arroz

Superficie: 28,8401 Ha
Nº de parcelas: 8
Nº de parcelas con edificación: 8



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	26/121



A partir del análisis efectuado, se identifica la existencia de una agrupación de edificaciones denominada La Cañada, ubicada actualmente fuera del ámbito administrativo del término municipal de El Palmar de Troya. No obstante, dadas sus características morfológicas y su gran proximidad a los límites del municipio, se considera que su posible evolución y crecimiento podrían dar lugar a una extensión del asentamiento que incida directamente sobre el territorio municipal. Por tanto, se estima pertinente tener en cuenta esta circunstancia en el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de Troya.

La Cañada

Superficie: 6,13 Ha
Nº de parcelas: 60
Nº de parcelas con edificación: 57



La LISTA establece un marco básico para reconocer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, los ámbitos que inducen a la formación de asentamientos irregulares.

Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.



Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- 1ª. alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.
2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induzca a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

- 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajaros, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

c) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2c).

d) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	27/121



Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.



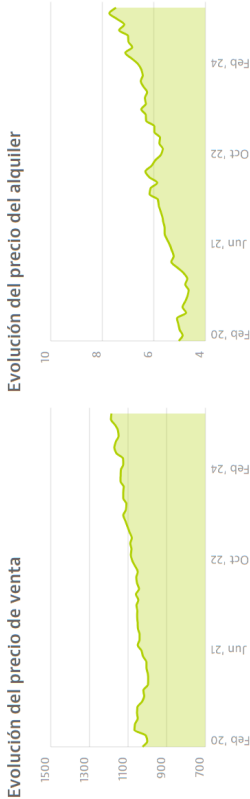
Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	28/121



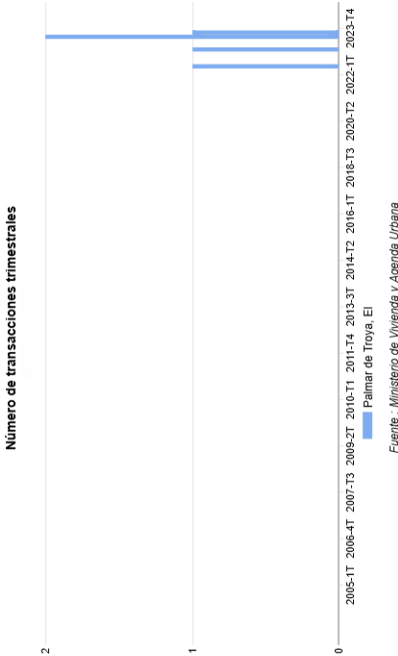
MERCADO DE LA VIVIENDA

En relación con el mercado de vivienda actual en El Palmar de Troya, no contamos con información suficiente para generalizar los datos del municipio. Según las fuentes consultadas el mercado inmobiliario se caracteriza por precios moderados y una oferta limitada. Dicha escasa disponibilidad de inmuebles podría ser un factor a considerar para potenciales actuaciones.

A continuación, se presentan los datos obtenidos de portales especializados en el sector inmobiliario, con el fin de proporcionar una visión preliminar sobre el estado actual del mercado de vivienda en la



Según el portal inmobiliario Idealista, el precio medio de venta en la localidad es de 329.499 €, lo que equivale a un valor de 1.186 €/m². En cuanto al alquiler, el precio medio mensual es de 1.320 €, lo que representa un coste de 7,47 €/m²/mes.



En cuanto al número de transacciones trimestrales, se ha observado que en algunos trimestres no se registraron transacciones, alcanzándose un total de tres transacciones en el año 2023.

DIAGNÓSTICO Y SÍNTESIS DE LAS PRINCIPALES CONCLUSIONES



- Diversidad y Condición de Viviendas:** El Palmar de Troya muestra una diversidad limitada en los tipos de vivienda, predominando considerablemente las viviendas unifamiliares entre medianeras.
- Viviendas Vacías y Utilización:** Se han identificado 72 viviendas vacías, lo que representa un 7,4% del total de viviendas, un porcentaje inferior a la media nacional, que se encuentra en un 14,4%.
- Estado de conservación:** Tras el análisis realizado, se concluye que, en términos generales, las edificaciones residenciales se encuentran en buen estado de conservación. Sin embargo, es necesario destacar que existen áreas en las que se presentan deficiencias relacionadas con la eficiencia energética y la accesibilidad.
- Escasez en la Oferta de Vivienda Protegida:** actualmente el municipio no cuenta con viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial. Es imperativo ampliar el espectro de actuación en vivienda social, integrando mayores cuotas de reserva en los nuevos desarrollos y planes de regeneración urbana.
- Asentamientos irregulares:** esta constituye una de las principales problemáticas del municipio, dado que las cuatro agrupaciones de edificaciones analizadas podrían inducir a la formación de nuevos asentamientos

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	29/121



1.7.PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

El Palmar de Troya se encuentra en una región con una rica historia, definida por el paso de varias civilizaciones, como la romana y la cristiana. A través de hallazgos arqueológicos, los expertos creen que en este territorio se asentaron ciudades romanas importantes, como Siarum o Diarum, esta última ubicada en lo que hoy es Zarracatín.

Durante la Edad Media, en el siglo XIII, el área se integró en la llamada “Banda Morisca”, una franja defensiva cristiana que protegía a las tropas de las incursiones musulmanas. La Torre de la Hacienda de Troya, ubicada en El Palmar, es un vestigio de ese periodo, sirviendo como torre de vigilancia en un territorio estratégico.

En tiempos posteriores, tras la Reconquista, se estableció un Descansadero de Ganado en la zona, por parte del Honrado Concejo de la Mesta de Pastores, una organización encargada de la gestión de los caminos ganaderos como las Cañadas Reales. El nombre de El Palmar de Troya deriva, en parte, de la proximidad de la Hacienda de Troya al descansadero para el tránsito de ganado hacia las marismas del Guadalquivir.

Ya en el siglo XX, tuvo lugar un importante asentamiento de jornaleros que trabajaban las áreas agrícolas cercanas, además de la aparición de presos de la Guerra Civil que debían ejecutar las obras del Pantano Torre del Águila. En años previos, las tropas golpistas asaltaron y quemaron casi la totalidad de los asentamientos existentes en ese momento. A mediados del siglo XX, la población experimentó un crecimiento notable, alcanzando más de 2.000 habitantes en 1965. Sin embargo, en los años 90, el municipio enfrentó un estancamiento económico y social en comparación con la cercana Utrera.

Este estancamiento llevó a que El Palmar de Troya se constituyera como una Entidad Local Autónoma en 2003 y, finalmente, se convirtiera en un municipio independiente en 2018, tras su segregación de Utrera.

Por todo esto, El Palmar de Troya es un municipio con una historia rica y variada, con vestigios que datan de tiempos romanos, medievales y modernos.

LEGISLACIÓN

Patrimonio Histórico Español

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

El artículo 40 de dicha Ley recoge que forman parte del dicho Patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo. Indicando una relación de actuaciones prohibidas dentro del perímetro de protección de los yacimientos conocidos por suponer un riesgo de destrucción de los restos arqueológicos, entre ellos, se encontrarán las nuevas construcciones y las actividades extractivas.

Patrimonio Histórico de Andalucía

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Existen numerosos yacimientos en el término, así como bienes declarados de interés histórico artístico. El artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía



y el artículo 84. del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto al procedimiento a seguir en los hallazgos casuales, poniéndolo en conocimiento del órgano competente.

Patrimonio Histórico inscrito en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

Será de aplicación lo dispuesto en dicha Ley. El Instituto del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía recoge, en su Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), un bien con régimen de protección B.I.C. en Palmar de Troya:

- Denominación del bien: Torre de El Palmar de Troya
- Otra denominación: Torre de El Palmar de Troya
- Provincia: Sevilla
- Municipio: Utrera
- Régimen de protección: B.I.C
- Estado administrativo: Inscrito
- Fecha de disposición: 25/06/1985
- Tipo de patrimonio: Inmueble
- Tipología jurídica: Monumento
- Boletín oficial: BOE del 29 de junio de 1985

Dirección General de Patrimonio Histórico e Innovación y promoción Cultural. Inventario de Arquitectura Popular 1992-1997

La Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, del Instituto Andaluz del patrimonio Histórico (IAPH), recoge 48 bienes inmuebles en Palmar de Troya, siendo el único BIC dentro del término en la **Torre de Troya**.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	30/121



Cuadro resumen de lo que se recoge en dicha guía:

Código	Denominación	Tipología(s)	Periodo(s) Histórico
01410950269	Miranda IV	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; República romana
01419040001	Torre de Troya	Torres defensivas	Baja Edad Media
01419040002	Cortijo Alcaparrosa	Cortijos	Edad Contemporánea
01419040003	Cortijo de Zarracatín	Cortijos	Edad Contemporánea
01419040004	La Torre de Troya	Campamentos; Cortijos	Baja Edad Media; Edad Moderna
01419040005	El Mármol I	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad del Hierro II
01419040006	El Mármol IV	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040007	Cortijo El Pájaro	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Prehistoria reciente
01419040008	El Llano del Arroz	Villae; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040009	El Marcegosó II	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano
01419040010	El Marcegosó IV	Villae; Villae; Alquerías; Asentamientos	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II
01419040011	El Marcegosó V	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios; Norias; Asentamientos; Edificios agropecuarios	Alta Edad Media; Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad Contemporánea; Edad del Hierro II; Plena Edad Media
01419040012	El Marcegosó VI	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040013	El Marcegosó VII	Villae; Villae; Alquerías	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Plena Edad Media
01419040014	El Palmar I	Villae; Alquerías; Edificios agropecuarios	Edad Media; República romana
01419040015	Cortijo de Las Peñuelas III	Edificios agropecuarios; Asentamientos; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II; Plena Edad Media
01419040016	Cortijo de Las Peñuelas IV	Villae; Villae; Asentamientos; Asentamientos	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad del Hierro I; Edad del bronce final
01419040017	El Palmar III	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Bajo imperio romano; Edad Moderna
01419040018	La Alcaparrosa III	Villae; Villae	Alto imperio romano; Bajo imperio romano



Código	Denominación	Tipología(s)	Periodo(s) Histórico
01419040019	La Alcaparrosa IV	Alfaraes; Asentamientos	Alto imperio romano; Alto imperio romano
01419040020	Zarracatín I	Villae; Despoblados; Villae; Cortijos; Asentamientos; Alquerías	Alto imperio romano; Baja Edad Media; Bajo imperio romano; Edad Moderna; Edad del cobre; Plena Edad Media
01419040021	Zarracatín II	Villae; Despoblados; Villae; Asentamientos; Alquerías	Alto imperio romano; Baja Edad Media; Bajo imperio romano; Edad del cobre; Plena Edad Media
01419040022	La Alcaparrosa V	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; República romana
01419040023	La Alcaparrosa VI	Villae; Villae; Asentamientos; Asentamientos; Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad del Hierro I; Edad del Hierro II; Plena Edad Media; República romana
01419040024	Parcelas de Troya	Villae	Alto imperio romano
01419040025	La Parada	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040026	El Águila III	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; República romana
01419040027	El Águila IV	Asentamientos	Alto imperio romano
01419040028	El Águila V	Edificios agropecuarios	República romana
01419040029	Rancho Atalaya II	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II
01419040030	El Mármol II	Construcciones funerarias	Alto imperio romano
01419040031	El Mármol III	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano
01419040032	El Mármol V	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano
01419040033	El Marcegosó I	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040034	El Marcegosó III	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040035	El Marcegosó VII	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad del Hierro II



Código	Denominación	Tipología(s)	Período(s) Histórico
01419040036	El Marcego IX	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040037	Cantera de las Peñuelas	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040038	Cortijo de las Peñuelas I	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040039	Cortijo de las Peñuelas II	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios; Asentamientos; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II; Plena Edad Media
01419040040	Cortijo de las Peñuelas V	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano
01419040041	El Palmar II	Construcciones funerarias	Alto imperio romano
01419040042	La Alcaparrosa I	Asentamientos; Edificios agropecuarios	Edad del Hierro II; Época romana
01419040043	La Alcaparrosa II	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Edad Moderna
01419040044	Zarracatin III	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad del Hierro II
01419040045	Zarracatin IV	Asentamientos; Edificios agropecuarios	Edad del Hierro II; República romana
01419040046	Zarracatin V	Edificios agropecuarios	Bajo imperio romano
01419040047	El Mármol IX	Edificios agropecuarios; Edificios agropecuarios; Asentamientos; Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II; República romana

En el municipio también se localizan lugares de culto y bienes inmuebles con relevancia en el patrimonio cultural del territorio (Plan de Emergencia Municipal, 2020):

- Iglesia parroquial
- Iglesia católica palmariana
- Santuario de los Santos Corazones de Jesús y María y el Sagrado Lugar de la Cruz Blanca



CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- **Riqueza histórica y arqueológica:** El Palmar de Troya es una región con una rica herencia histórica, habitada desde la época romana, con la presencia de importantes asentamientos como Siarum y Diarum. El área conserva numerosos vestigios de varias épocas, desde la Antigüedad hasta la Edad Media y la Edad Moderna, lo que la convierte en un lugar de gran interés arqueológico.
- **Patrimonio arquitectónico destacado:** La Torre de la Hacienda de Troya, que data de la Baja Edad Media, es un monumento significativo y está protegida como Bien de Interés Cultural (BIC). Este tipo de edificaciones defensivas demuestra la importancia estratégica de la región durante la Edad Media.
- **Influencia del pastoreo y la ganadería:** Tras la Reconquista, la economía del área estuvo vinculada al tránsito de ganado, destacando la creación de un Descansadero de Ganado gestionado por el Honrado Concejo de la Mesta de Pastores, lo que influyó en el nombre y desarrollo del municipio.
- **Crecimiento y transformación en el siglo XX:** En el siglo XX, El Palmar de Troya experimentó un crecimiento demográfico significativo, impulsado en parte por los jornaleros que trabajaban las tierras agrícolas y por la construcción de infraestructuras, como el Pantano Torre del Águila. Sin embargo, el crecimiento se detuvo a partir de los años 90, lo que condujo a su autonomía administrativa en 2003 y su eventual independencia en 2018.
- **Protección legal del patrimonio:** La riqueza cultural e histórica de El Palmar de Troya está protegida por varias leyes, tanto nacionales como regionales. La Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía establecen procedimientos rigurosos para proteger los hallazgos arqueológicos y evitar la destrucción de bienes patrimoniales, reflejando la importancia de conservar el legado histórico del municipio.
- **Diversidad de bienes patrimoniales:** El municipio cuenta con una amplia gama de bienes inmuebles de relevancia histórica, desde edificaciones agropecuarias hasta asentamientos romanos y medievales, que abarcan distintas épocas históricas. También destacan lugares de culto como la Iglesia parroquial y la Iglesia católica palmariana.



1.8 INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

La información cartográfica del municipio deberá estar nutrida por tres fuentes principales. Por un lado, la **cartografía propia del anterior PCOU de 2001 y su Adaptación Parcial a la LOUA de 2008** del municipio de Utrera, al que perteneció hasta su independencia en 2018. Por el otro, encontramos un segundo grupo compuesto por la **cartografía del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y el Instituto Geográfico Nacional**, a nivel regional y nacional respectivamente, y finalmente, la **cartografía catastral**.

A la hora de utilizar cartografía resulta fundamental la disponibilidad y accesibilidad de la misma, así como que la escala sea la adecuada para la cuestión que se plantee. Si partimos de la cartografía del PCOU y su Adaptación a la LOUA, observamos que la escala más precisa es de 1:2.000. Esta cartografía debería ser la base principal para formar la nueva cartografía del nuevo PCOM, aunque es necesario incidir que es una cartografía de 2008 y es probable que algunas cuestiones, sobre todo las sectoriales, deban ser actualizadas.

La cartografía del Instituto Geográfico Nacional, en concreto la Base Topográfica Nacional, servirá para realizar una actualización de las cuestiones territoriales ya que la escala de estudio para todo el término municipal será de 1:100.000 y esta base cuenta con una escala de estudio de 1:25.000, por lo que servirá para actualizar y refinar la información territorial. La Base Cartográfica de Andalucía (BCA) servirá para el mismo fin. Esta base está constituida por los conjuntos de datos espaciales de carácter topográfico, restituidos mediante técnicas fotogramétricas a partir de vuelos PNOA y que componen los elementos estructurantes del territorio: relieve, infraestructuras de comunicación, red hidrográfica, construcciones, poblamiento, parcelario, aparente toponimia, etc. La fecha de actualización de esta cartografía es de febrero de 2021 y su escala es de 1:10.000.

El análisis de los núcleos urbanos y su tratamiento es a una escala mucho mayor que las cuestiones territoriales, en este caso 1:2.000-5.000. Debido a la escala que se maneja en estas cuestiones urbanas, la actualización de la cartografía de 2008 con la información proveniente de la Base Cartográfica Nacional o la de Andalucía resulta más complicada y se deberá atender a estas fuentes de manera cuidadosa, teniendo en cuenta la información respecto a elementos condicionantes del territorio, pero sabiendo que hablamos de una escala mucho menos precisa. Será necesario el uso de la cartografía catastral actualizada ya que han transcurrido cuatro años y deberán representarse los cambios en el parcelario y la edificación de los núcleos urbanos.

Finalmente, la base cartográfica para la redacción del PCOM será la oficial, garantizando así su coherencia y fiabilidad. Solo en casos puntuales y debidamente justificados se procederá a la recopilación de información mediante trabajo de campo. En estas situaciones específicas, se recogerán y georreferenciarán aquellos elementos que no estén reflejados en las fuentes oficiales. La información obtenida de manera ad hoc será integrada, contrastada y cotejada con las demás fuentes disponibles, asegurando su compatibilidad y rigor dentro del conjunto de datos utilizados.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	33/121



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN

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

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

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

En la actualidad el municipio de El palmar de Troya se regula urbanísticamente por el planeamiento general del municipio de Utrera del que fue un núcleo de población secundario y que se segregó en 2018.

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

El planeamiento de Utrera ha variado con el tiempo según el cuadro de planeamiento histórico que se adjunta :

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA
Delimitación de Suelo Urbano	OM 20/09/1972
Normas Subsidiarias Municipales Parciales	JA 16/12/1980
Normas Subsidiarias Municipales y Catálogo	CPU 06/06/1983
Plan General de Ordenación Urbana de Utrera	BOP 28/05/2002
Adaptación Parcial a la LOUA (D. 11/2008)	BOP 23/07/2009

Posteriormente a la aprobación de la AP a LOUA, se empezó la tramitación un nuevo PGOU que obtuvo Avance (PA 18-01-2007), Aprobación Inicial (PA 13-10-2011) y hasta 3 Aprobaciones Provisionales (PA 27-06-2013, PA 02-02-2015, PA 16-04-2015), sin llegar a aprobarse definitivamente.



2.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

A nivel territorial, el Plan General tendrá en cuenta lo que afecta a Utrera y deberá recoger las determinaciones definidas en la normativa de carácter territorial de aplicación.

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

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

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

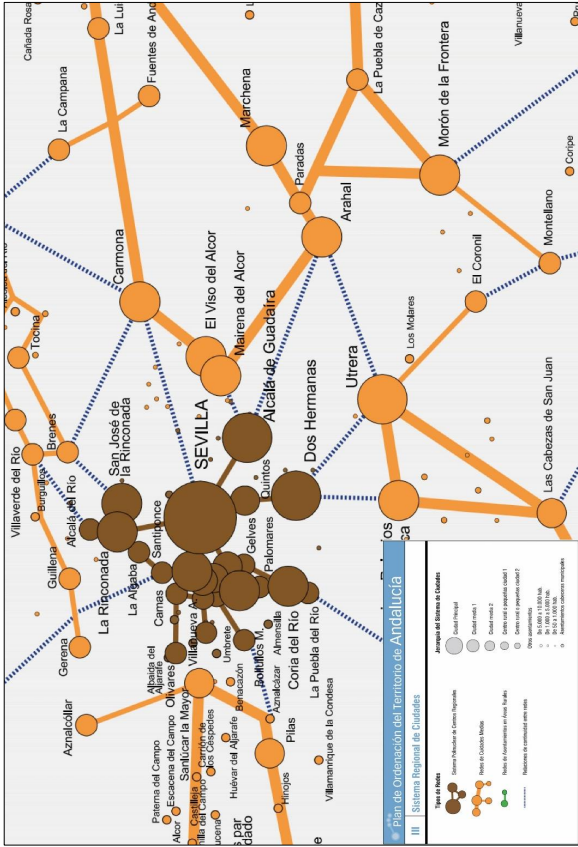
2.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (POTA)

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

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

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

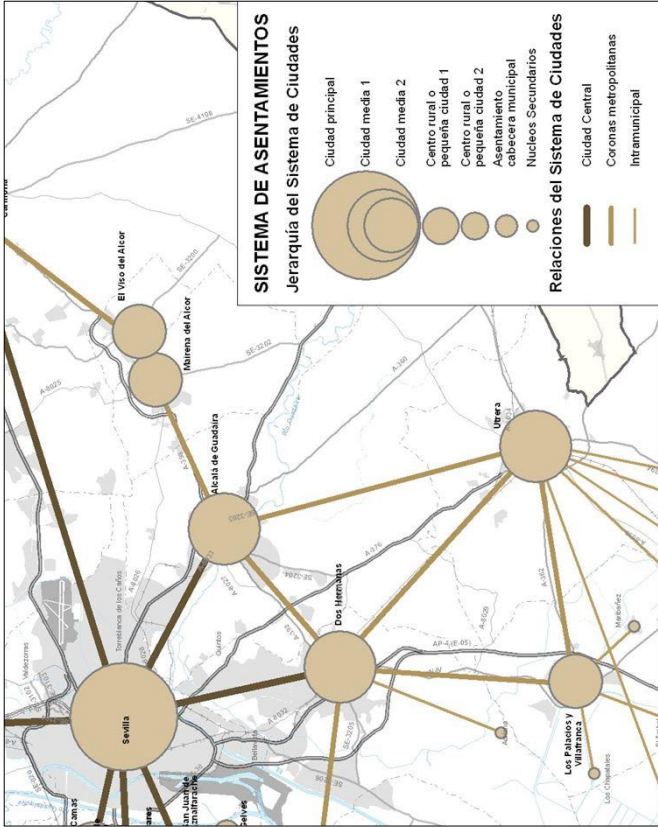




El modelo territorial de Andalucía establece una clasificación de tipos de redes, en la que Utrera se engloba en una red de **Ciudades Medias interiores** siendo en la jerarquía del **sistema de ciudades, una ciudad media 1**.

2.1.2 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)

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



A Utrera lo engloba en el Sector Sur, junto con Los Palacios y Villafraanca. Para el POTAUS este sector constituye el ejemplo de núcleos urbanos con potencia individual suficiente pero que se postulan claramente como núcleos con una vocación metropolitana, y pone en valor que la ubicación y las conexiones por medio de transporte público con Sevilla lo que le da un valor para poder acoger iniciativas de carácter logístico y productivo de importancia metropolitana.

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

El municipio de Utrera, tal y como se establece en el artículo 2 del Decreto, se incluye dentro del ámbito territorial del Plan.

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

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

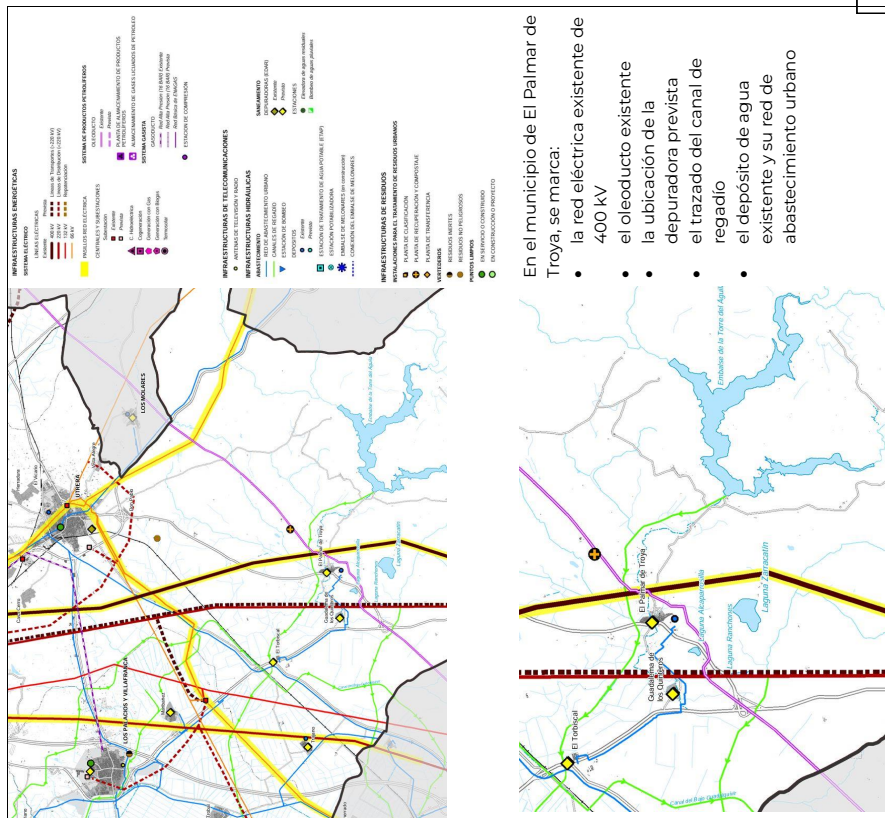


Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	35/121



- En el caso particular del municipio objeto de análisis, en base a la documentación planimetría se identifican la siguiente incidencia:

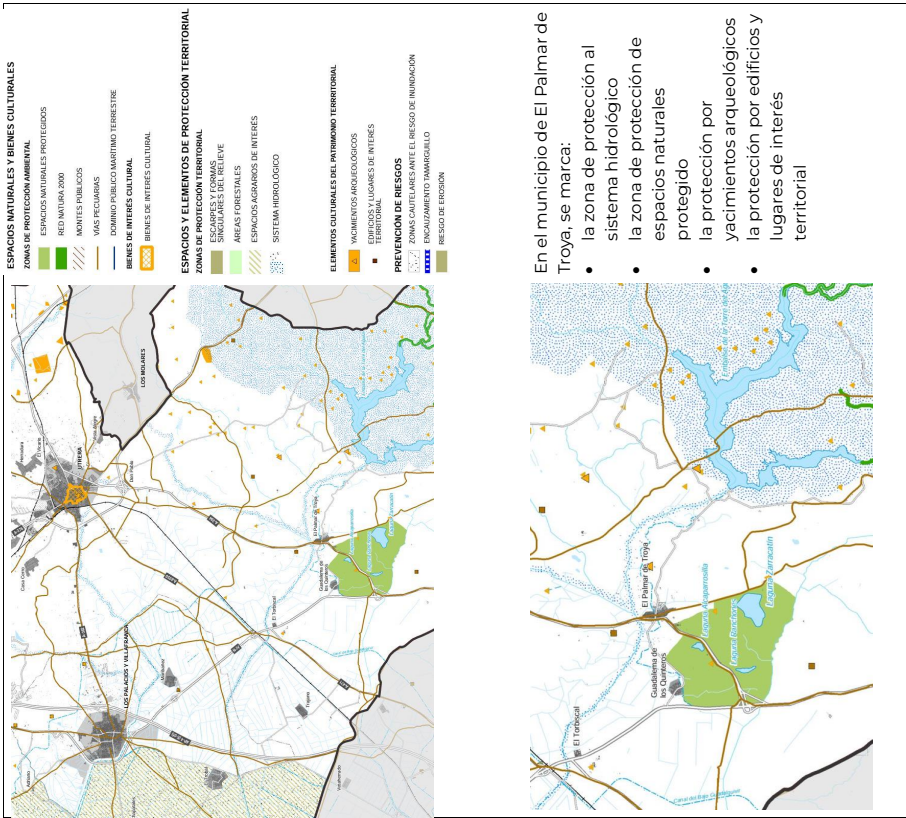
- En el municipio de El Palmar de Troya, se marca:
- la red eléctrica existente de 400 kV
- el oleoducto existente
- la ubicación de la depuradora prevista
- el trazado del canal de regadío
- el depósito de agua existente y su red de abastecimiento urbano



En el municipio de El Palmar de Troya, se marca:

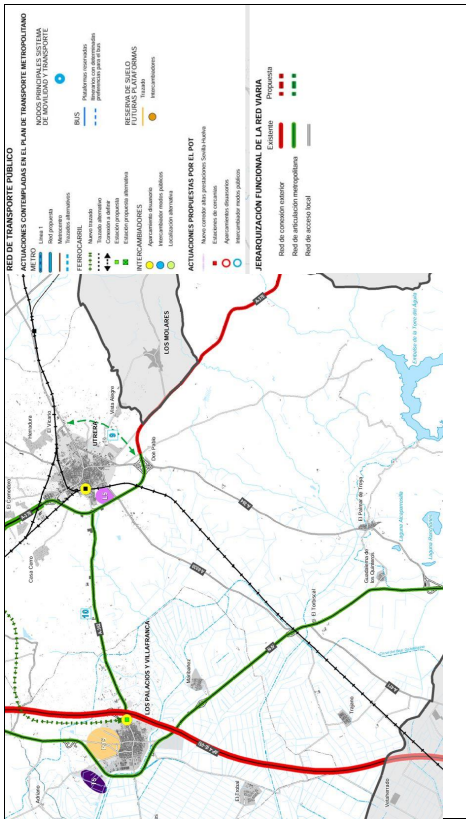
- la red eléctrica existente de 400 kV
- el oleoducto existente
- la ubicación de la depuradora prevista
- el trazado del canal de regadío
- el depósito de agua existente y su red de abastecimiento urbano

Respecto a lo que se recoge en el plano de **SISTEMAS DE PROTECCIÓN**, donde se recogen los espacios naturales y los elementos de protección territorial.



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

- JERARQUIZACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA
- Red de conexión exterior (A-375)
 - Red de articulación metropolitana (A-376 y A-362)



En Utrera se definía un **Área de Oportunidad Logística** denominado **L5 Centro Logístico**, situado en el límite suroeste del núcleo urbano, pero carece de afección en el municipio de El palmar.

2.1.3 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO

Las determinaciones de los PEPMF son de aplicación directa en todos aquellos municipios que carezcan de instrumento de planeamiento general en vigor o que no estén incluidos en el ámbito de un POT subregional en vigor. En el momento que se aprueba definitivamente un Plan de Ordenación de Ámbito Subregional (POT) éste deroga el PEPMF en el ámbito de los municipios integrados en el POT, que incorpora los ámbitos de protección anteriormente regulados por el PEPMF, así se refleja en la Disposición transitoria séptima de la nueva ley

Por tanto, desde el POT AUS se asume lo que se define en el PEPMF. Lo que afectaría al municipio de El Palmar de Troya es el denominado como **Espacio Protegido, Conjunto Lagunar Alcaparrosa, Zarracatin y Arjona (ZH-4)**. Como ya se ha descrito en el apartado del POT AUS, en su plano de SISTEMAS DE PROTECCIÓN, se ha tenido en cuenta la protección de estas zonas.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	37/121



22. PLANEAMIENTO GENERAL VICENTE

Planeamiento general

El planeamiento general vigente en el municipio de El Palmar de Troya, se corresponde con el vigente para el municipio de Utrera, del que tal como se segregó en octubre de 2018, según Decreto 183/2018, de 2 de octubre por el que se aprueba la creación del municipio de El Palmar de Troya por segregación del término municipal de Utrera (Sevilla).

Según esto, el planeamiento vigente está integrado por:

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	BOP
Plan General de Ordenación Urbana de Utrera	8 de febrero de 2002	BOP de 28/05/2002
Adaptación Parcial a la LOUA (D. 11/2008)	9de octubre de 2008	BOP nº 169 de 23/07/2009,

Además:

- Las diversas Modificaciones Puntuales aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PCOU.
- Los planes de sectorización aprobados desde la entrada en vigor de la LOUA respecto de los ámbitos clasificados en el PCOU como suelos urbanizables programados.
- El planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del PCOU.

2.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UTRERA

El PGOU aprobado en 2002 señalaba varios **problemas derivados del origen del núcleo** de El Palmar de Troya, **carente de planificación alguna**, por lo que aparecían conflictos relacionados con la construcción de viviendas y el oleoducto Rota-Zaragoza que atravesaba esa área. Además, se contaba con insuficiente suelo disponible tanto para viviendas como para industria, junto a problemas adicionales de tráfico e inundaciones.

Por otro lado, los problemas anexas a la aparición de parcelaciones consolidadas con carencias urbanísticas visibles, aumento el impacto sobre el espacio rural característico de la zona, debido a la contaminación de acuíferos, afecciones sobre la calidad ambiental, destrucción de paisajes, entre otros aspectos.

Por lo tanto, los **principales objetivos** expuestos en este Plan se relacionaban directamente con las problemáticas expuestas:

- Ejecutar las obras del proyecto **de desvío del oleoducto Rota-Zaragoza** a su paso por El Palmar. (Ejecutado)
- **Planificar nuevas áreas de oportunidad para el desarrollo de usos residenciales e industriales**, solucionando conjuntamente los principales problemas relacionados con el tráfico rodado y las inundaciones.
- Poner en valor los **nuevos servicios** que se ofrezcan en el núcleo urbano, facilitando la conectividad con Utrera.
- **Mejorar las vías de acceso, vertidos, sistemas de abastecimiento de agua**, como el tratamiento de zonas verdes y parques.
- Establecer **criterios mínimos de habitabilidad** de las parcelaciones para considerarlas como espacios urbanos, y paralizar el crecimiento de aquellas que no cumplan las condiciones.

La ordenación que se proponía pretendía resolver los problemas detectados, cuyos puntos básicos era:

- Se proyectaba la construcción de una rotonda en la intersección de la calle Rodríguez de la Fuente y la Avda. de Utrera con el fin de resolver el problema existente de accesibilidad a la zona norte.
- Para el crecimiento residencial se proponía un suelo urbanizable no programado, de 7,28 has hectáreas de suelo como urbanizable no programado en esa área y con capacidad para 180 viviendas, que debería contar con las autorizaciones y condiciones necesarias para no ser zona inundable.
- En referencia al Oleoducto Rota-Zaragoza, se encontraba en redacción el proyecto de desvío del tramo que atravesara por el casco urbano para resolver el grave peligro que para la población tenía el trazado. La empresa Logística de Hidrocarburos, S.A. (C.L.H., S.A.) previamente había presentado un proyecto para mejorar y conservar su red de transporte. En este plan, se incluía la programación para reemplazar el tramo que pasaba a través de El Palmar de Troya. Se ideó una nueva conexión hacia el oleoducto cerca del Cerro de la Carraola, en la zona suroeste del núcleo poblacional.
- También se contemplaba la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para prevenir la contaminación del Arroyo del Salado por vertidos contaminantes
- Además, el desvío del cauce del canal en su travesía urbana y la construcción de muros de contención para impedir inundaciones y encharcamientos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	38/121

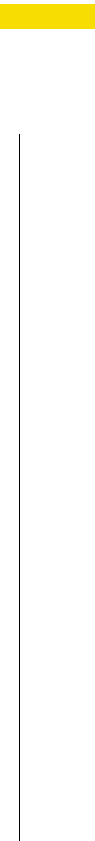


En cuanto a equipamientos y servicios urbanos, se describía cómo desde sus orígenes el crecimiento del núcleo urbano se caracterizaba por una falta total de espacios destinados a equipamiento colectivo.

Fue en el año de 1962 cuando comenzaron, las primeras atenciones del Ayuntamiento de Utrera hacia El Palmar que por aquel tiempo no contaba con ningún tipo de equipamiento o infraestructura urbana.

En la programación del plan se contemplaban las siguientes actuaciones en El Palmar de Troya:

- SGI-12 Arreglo y profundización del cauce abierto del Arroyo del Salado a su paso por núcleo
- SGIO-20 Desvío del oleoducto Rota-Zaragoza a su paso por el núcleo
- SLEC-20 Ampliación del Consultorio Médico
- SLEC-30 Acondicionamiento zona deportiva
- SEL-10 Acondicionamiento nueva zona libre
- SLV-13 Arreglo de pavimentación y acerado de calles no incluidas en la UE El Palmar de Troya (1ª Fase)
- SGI-25 Construcción de la depuradora de aguas residuales
- SLV-24 Arreglo de pavimentación y acerado de calles incluidas en la UE El Palmar de Troya (2ª Fase)
- PGIP-10 Plan Especial del Parque



En su capítulo de **Suelo Urbanizable No Programado**, se definen los ámbitos y las condiciones urbanísticas de los programa de actuación urbanística. Por cada área se define en una ficha urbanística los usos permitidos e incompatibles, edificabilidad máxima permitida, superficies para sistemas generales, servicios y dotaciones.

En el núcleo de El palmar el área calificada como SUNP se recogía en la ficha:

Texto Refundido

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA		SUNP-8
CLASE DE SUELO:	Urbanizable No Programado Residencial	PLANO: 10.01
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Prog. Actuación Urbanística		

DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS A NIVEL DE PLAN GENERAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUNP-8

CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado Industrial

PLANO: 10.01

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Prog. Actuación Urbanística

OBJETIVOS:

- Ordenar el crecimiento del suelo urbano consolidado, en tipología residencial de poblados de dos plantas de altura (B+1), sobre (7) metros.
- Obtener suelo, para equipamientos.

CARACTERÍSTICAS, USOS E INTENSIDADES:

Superficie total: 72.872 m2

Superficie edificable: 15.000 m2

Usos incompatibles: Industrial

Usos incompatibles: 15.000 m2

Superficie de viario: 22.500 m2

Condiciones de desarrollo: Se desarrollará mediante un Plan Parcial.

Indicativa: Privada

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- Se prevendrá una traza colindante a la prolongación de la Avenida de Utrera, suficiente para trazado de un viario y acerado de acceso. Así mismo se creará una traza vial - que actúe de pantalla en toda su longitud del arroyo y desagüe de saneamiento -.
- Encauzamiento de arroyo.
- Obtener aparcamientos a razón de 1 cada 100 m2 construido.
- Se ocupará de al menos la Avenida de Utrera todas las secciones de equipamientos demandadas del Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

- Se elevará la cota del terreno de toda la zona según informes técnicos que se emitan en la fase de ejecución del plan para que los equipamientos competentes, dando cumplimiento a las instalaciones que se requieran para su ejecución.
- Este Convenio Urbanístico.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	39/121

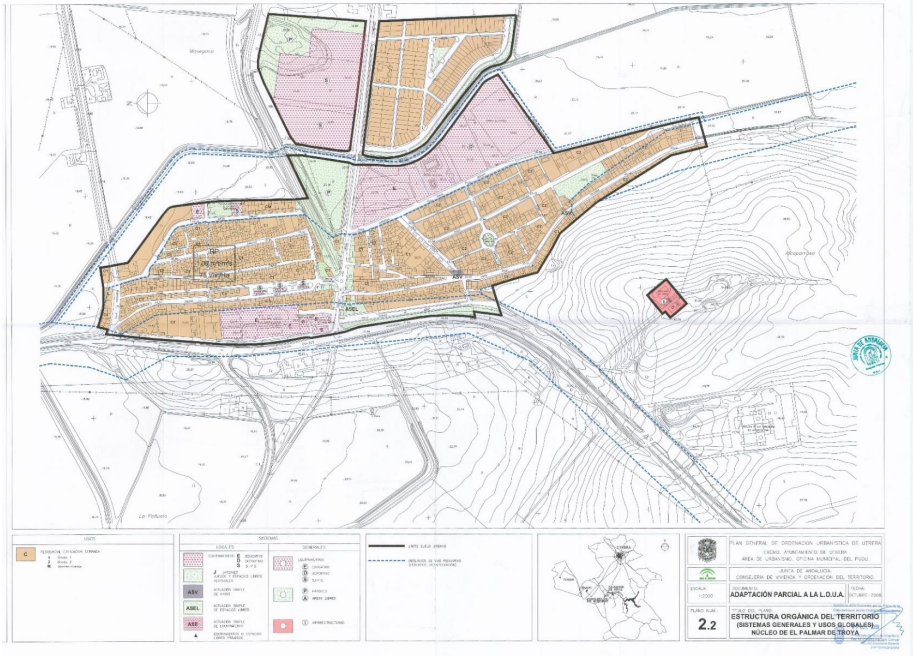


[illegible]

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	40/121

2.2.2 ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA

La posterior adaptación a la LOUA de 2008 no plantea planes de desarrollo para el núcleo de El Palmar de Troya.



En la planimetría se mantienen los usos y los ámbitos dentro del suelo urbano y se recoge la parcelación del SUNP-8.



PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO

Posteriormente en 2010 se aprueba la Modificación nº 27 del PCOU relativa al Sector industrial SURB I-1 "El Palmar de Troya", inscribiéndose según BOJA nº 82 de 28/04/2011. En esta innovación clasificaba como suelo urbanizable sectorizado una superficie total de 54.470 m² para uso industrial localizada en el margen oeste de la carretera A-394. Esta modificación, ya tramitada con ordenación pormenorizada, no se encuentra en la actualidad desarrollada.

En cuanto al sector SUNP-8, la A P a la LOUA, recogía lo aprobado previamente en el Plan de Sectorización y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, redactados y aprobados entre los años 2006 y 2008.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	41/121

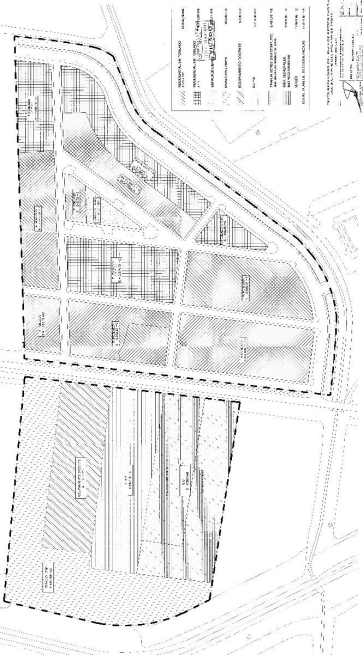


2.2.3 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sector SUNP-8

Tras la aprobación del PGOU y previo a la Adaptación Parcial a la LOUA, el Sector SUNP-8 se desarrolló tal que:

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	BOJA / CPOTU
Plan de Sectorización	4 de octubre de 2006	BOJA nº225, pág. 36 del 21/11/2006 CPOTU de 04/10/2006
Proyecto de Reparcelación	22 de mayo de 2007	BOP nº 154, pág. 7515 del 05/07/2007
Proyecto de Urbanización	28 de diciembre de 2007	BOP nº 117, pág. 5344 del 22/05/2008



Este sector se ha desarrollado, aunque no es su totalidad:



PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO



Foto aérea del sector. Fuente Google Earth

SURB I-1 "El Palmar de Troya"

Este sector de uso industrial está ubicado fuera del núcleo pero dentro del municipio, se desarrolló mediante una modificación del PCMO de Utrera, pero en la actualidad no se ha desarrollado.

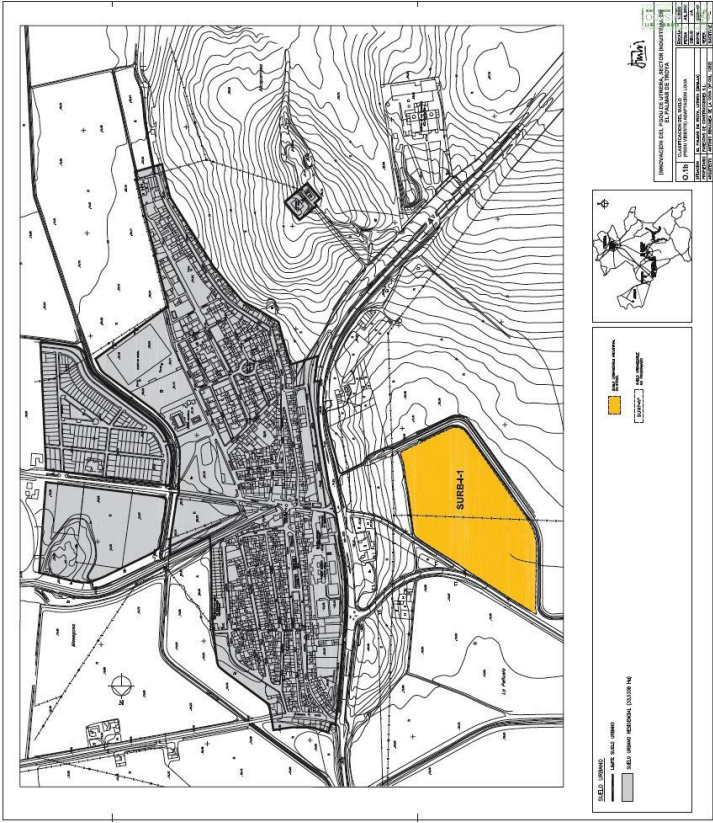




Foto aérea del sector. Fuente Google Earth



SUELO NO URBANIZABLE

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Entre otros, dominio público natural, sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demande la preservación de sus características específicas), así como las que estén dirigidas a preservar naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico-cultural o medio ambiente).

Esta categoría está formada por los ámbitos de los suelos Vías Pecuarias deslindadas, carreteras, ferrocarriles, Espacios Naturales Protegidos (inexistentes en el Término Municipal) y los Bienes de Interés Cultural al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA.

La existencia de yacimientos arqueológicos hace que el municipio se vea afectado por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y reglamentos (R. Decreto 327/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas; R. Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía), puesto que algunos de estos elementos protegidos (inmuebles) están declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) e inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural.

-Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Entre otros, aquellos que tienen algún grado de protección otorgados por el planeamiento vigente por razón de valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico e histórico; por protección o mejora del paisaje y patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales incompatibles con otro tipo de clasificación distinta.

Dentro de esta categoría podemos incluir cuatro categorías:

- Agrícola
- Paisajística
- Asentamientos irregulares
- Yacimientos arqueológicos

La Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, del Instituto Andaluz del patrimonio Histórico (IAPH), recoge 48 bienes inmuebles en Palmar de Troya, siendo el único BIC dentro del término en la **Torre de Troya**.

-Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	43/121



Viene dado por los suelos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

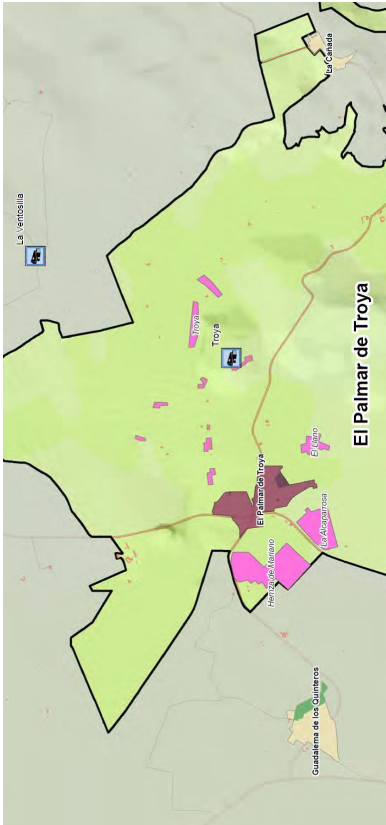
-Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado.

Se corresponde este tipo de suelo con el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a las actividades agropecuarias, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda a preservar.

La proliferación de parcelaciones en suelos no urbanizables y, en consecuencia, la presencia de viviendas irregulares, constituye un problema urbanístico recurrente en El Palmar de Troya desde la segunda mitad del siglo XX. Esta situación ha generado un crecimiento no planificado del territorio, con implicaciones tanto en la ordenación del suelo como en la prestación de servicios e infraestructuras, requiriendo medidas de regulación y control dentro del marco normativo vigente.

Se identifican diferentes parcelaciones vinculadas al núcleo de población principal:

- Herriza de Mariano
- Parcelas de Troya
- El Llano
- Además de una serie de cortijos diseminados por todo el territorio.
- Suman un total de 60 viviendas con una población de 69 habitantes, según se recoge en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).



Planos Rasgos poblacionales, Fuente: Plan de Emergencia Municipal (2020).



2.2.4 CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

El Palmar de Troya es un municipio con muchos siglos de historia y, como ya se ha mencionado el único elemento considerado como Bien de Interés Cultural es la Torre de Troya.

Además de este en el municipio también se localizan lugares de culto y bienes inmuebles con relevancia en el patrimonio cultural del territorio:

- a) Lugares de culto:
 - Iglesia parroquial
 - Iglesia católica Palmariana
 - Santuario de los Santos Corazones de Jesús y María y el Sagrado Lugar de la Cruz Blanca
- b) Patrimonios inmuebles catalogados:
 - Cortijo Alcaparrosa
 - Cortijo Zarracatin

Las determinaciones de protección estaban establecidas dentro del planeamiento urbanístico de Utrera, específicamente en su catálogo. En particular, el grado de protección se encuentra recogido en el capítulo 7, titulado **“Catálogo de edificios y elementos protegidos en el medio rural”**. En este capítulo se definen qué elemento tiene un grado A, B o C.

Según se recoge en este catálogo, en su apartado de 7 **Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos en el Medio Rural**:

M8	Torre de Troya	Grado de protección A	Protección Integral (A): Aquellos edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas preservando todas sus características arquitectónicas.
M25	Cortijo Zarracatin	Grado de protección C	Protección parcial Grado I (C): Se asigna a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los de nivel integral, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	44/121



2.3 CONCLUSIONES RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VICENTE

- A. **Inexistencia de un instrumento de planeamiento urbanístico** propio, debido a su segregación de la localidad utrerana en 2018, y por tanto sujeto aún a la planificación actualizada del Avance del PGOU de Utrera.
- B. **Necesidad de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico** para propiciar la implantación de nuevas infraestructuras en los futuros desarrollos de suelo, nuevos suelos para usos terciarios e industriales, así como las medidas para la mejora del Sistema General de Espacios Libres.
- C. No existen de actuaciones en Planes Subregionales que afecten a este territorio.
- D. Dentro del núcleo urbano no existen edificios y espacios de interés desde el punto de vista patrimonial, arquitectónico, cultural y religioso.
- E. A nivel territorial, sin embargo, el PCOM deberá adoptar medidas a nivel patrimonial, para poner en valor la existencia de un rico patrimonio arqueológico.
- F. Oportunidad de realizar un diseño de planeamientos actualizados a la realidad económica, social y ambiental del territorio.
- G. Fomentar la participación ciudadana con vecinos/as y agentes sociales del municipio para detectar sus demandas para el nuevo documento de planeamiento general.
- H. Impulso para potenciar los recursos turísticos apoyados a la riqueza arqueológica, patrimonial y ambiental a nivel municipal.
- I. Ante la proliferación de edificaciones en agrupaciones de asentamientos o de forma diseminada en el territorio, cuya consolidación se ha producido sin planeamiento ni control, el PCOM deberá establecer las directrices necesarias para su regulación, ordenación y planificación, garantizando un desarrollo territorial sostenible y conforme a la normativa urbanística vigente.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	45/121



3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

En la actualidad, el municipio de El Palmar de Troya cuenta con diferentes conexiones a infraestructuras de carácter supramunicipal. Es decir, gozan de comunicaciones, servicios públicos y otros elementos de infraestructura que trascienden los límites administrativos del municipio o entidad local para servir a una región más amplia o a múltiples jurisdicciones municipales. Estas infraestructuras desempeñan un papel crucial en el desarrollo regional y la colaboración entre municipios y pueden abarcar diferentes ámbitos.

Las infraestructuras supramunicipales a considerar en el término municipal de El Palmar de Troya son:

1. REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA

- Red de carreteras
- Red de caminos
- Transporte público

2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento

3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones

4. OLEODUCTO

5. INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS

3.1 REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA

En el caso del municipio de El Palmar de Troya, existe una red de comunicación con carácter supramunicipal que responde a los niveles autonómicos y provinciales.

A. RED DE CARRETERAS

RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS

Red Básica:

- **A-394:** La carretera Sevilla-Utrera se integra en la red primordial autonómica. Esta vía atraviesa de norte a sur el centro urbano a lo largo de su margen izquierda. Además, establece la conexión entre la carretera N-IV y la autovía regional de alta capacidad A-92, que desempeña un papel esencial en la conexión entre las provincias occidentales y orientales de la Comunidad Autónoma. La A-394, en concreto, abarca una longitud de 38,6 km, de los cuales **4,72 km** transcurren dentro del término municipal. En vías de esta índole, la Dirección General de Tráfico (DGT) ha aplicado medidas para el control de velocidad, teniendo en cuenta su peligrosidad y la afluencia de vehículos pesados.

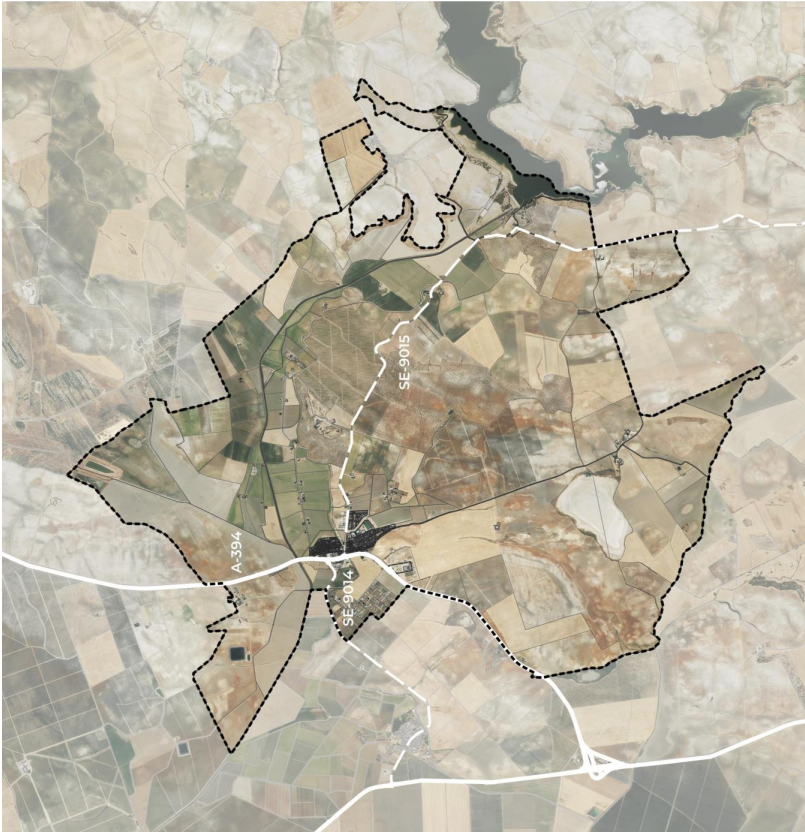
RED PROVINCIAL

- **SE-9014:** Esta carretera convencional enlaza el municipio de El Palmar de Troya con la pedanía utrerana de Guadalema de los Quinteros. Con una extensión de **107 km** dentro del término municipal, se trata de una vía convencional que recientemente ha sido objeto de mejoras en su pavimento por parte del Ayuntamiento de Utrera. Estas mejoras fueron necesarias debido al deterioro que presentaba la salida hacia la N-IV. Además, se proyectan nuevas iniciativas en una fase posterior para acondicionar el tramo que conecta con El Palmar de Troya.
- **SE-9015:** Esta vía convencional conecta el núcleo urbano con el embalse de Torre del Águila, una zona considerada como entorno natural y paisajístico, de acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico y el Catálogo de la Provincia de Sevilla. La conexión con este pantano es un aspecto destacado de esta carretera, resaltando su valor en el contexto del paisaje y la protección ambiental como zona húmeda transformada. En el ámbito del término municipal, esta carretera atraviesa una extensión de **4,68 km**.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	46/121





Esquema de la red de carreteras en el municipio. Elaboración propia



3.1.1 AFECCIONES AL PLANEAMIENTO DE LA RED DE CARRETERAS

NORMATIVA

Habr  de considerarse lo establecido en las siguientes normativas.

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, y reglamento que la desarrolla.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. (BOE n  234 de 30 de septiembre de 2015)
- Reglamento General de Carreteras, RD 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE N 228, DE 23/09/1994)
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (BOE n 188, 7/08/2001), con modificaciones de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de los Transporte urbanos metropolitanos.

AFECCIÓN

Según las anteriores normativas, las zonas afectadas por el paso de las redes de carreteras anteriormente descritas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, son las siguientes:

Red de carreteras	Dominio Público	Servidumbre	Afección	Línea edificación
A-394	3	8	50	25
SE-9014	3	8	50	25
SE-9015	3	8	50	25



B. RED DE CAMINOS

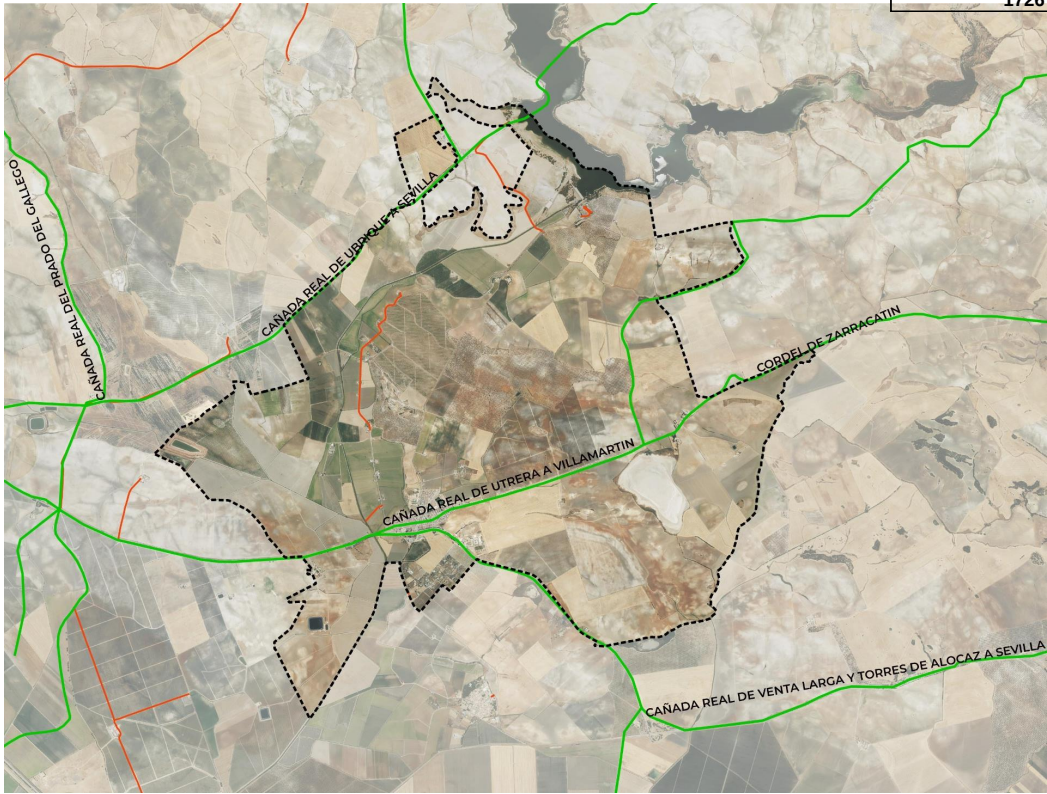
Además de la red de carreteras, el término municipal de El Palmar de Troya es atravesado por una red de 4 vías pecuarias y algunos caminos vecinales, de comunicación con las localidades limítrofes, muy utilizadas tradicionalmente, y que constituyen una base territorial importante para el desarrollo de las actividades propias del medio rural.

La red completa de vías pecuarias y caminos vecinales será definida más adelante en el correspondiente capítulo de esta Memoria 4. Vinculaciones Medioambientales. Enumeramos, a continuación, los más destacados:

- Cañada Real de Venta Larga y Torres Alocaz a Sevilla
- Cañada Real de Ubrique a Sevilla
- Cañada Real de Utrera a Villamartín,
- Cordel de Zarracatín
- Camino de la Encinilla

AFECCIÓN

La afección de las vías pecuarias no deslindadas, cañadas y cordeles, será la propia anchura legal de la vía.



Esquema de la red de vías pecuarias y caminos vecinales en el municipio. Elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	48/121



C. TRANSPORTE PÚBLICO

Según el Plan Estratégico de El Palmar de Troya de 2021, y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Utrera de 2008, el autobús es un medio de transporte relevante para la ciudadanía, teniendo en cuenta la inexistencia de otras ofertas de movilidad colectiva en el término municipal. Según estos documentos, El Palmar de Troya cuenta con la parada de la línea Utrera-Las Cabezas de San Juan, la cual se caracteriza por presentar una afluencia escasa de pasajeros y una oferta de servicios insuficiente (7 en total). Se debe tener en cuenta, además, la baja competitividad con el vehículo privado, al ser un recorrido de escasa distancia, pero de larga duración.

Además, la estación de autobuses interurbanos de Utrera se encuentra prácticamente en desuso, y su lejanía con respecto a la estación de ferrocarriles dificulta el transporte modal de la población proveniente del Palmar de Troya. Desde el Ayuntamiento se llevó a cabo una encuesta ciudadana sobre el transporte, en la que se expuso las deficiencias que la población visibilizaba, ya que el 52% de las personas encuestadas valoraban el servicio de transporte como "malo", reclamando aumento de horarios, creación de nuevas líneas propias, entre otros aspectos. Por lo tanto, esta situación se presenta como oportunidad para iniciar el desarrollo de un sistema de transportes seguro, eficaz y sostenible en el conjunto del municipio.

No obstante, no se han encontrado datos de la existencia de estas líneas de autobús con parada en El Palmar de Troya en los portales web. En fases posteriores de este documento de PCOM y tras las convenientes reuniones técnicas, se cotejará la información, de cara a elaborar un diagnóstico fidedigno del municipio.

3.2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

A. RED DE ABASTECIMIENTO

El abastecimiento de agua al término municipal de El Palmar de Troya lo gestiona la empresa pública Aguas del Huesna S.L., y se lleva a cabo desde el embalse del Huesna, el cual se encuentra entre los términos municipales de El Pedroso y Constantina.

Los asentamientos ubicados en suelos no urbanizables, sin embargo, reciben el suministro a través de pozos que son gestionados por las mismas urbanizaciones.

Las aguas procedentes del **embalse del Huesna** se conducen por impulsión hasta un **depósito regulador** de base rectangular y con una capacidad de **1000 m3**, situado en el municipio de El Palmar de Troya. De dicho depósito parten dos líneas distintas de abastecimiento, una de ellas para El Palmar de Troya y la otra para abastecer al núcleo de población de Guadalema de los Quinteros.

El diámetro de ambas tuberías es de 200 mm. La que abastece a El Palmar es de fibrocemento, con un caudal máximo de 45 l/seg. En cuanto a la distribución general interior, la forman una red de fibrocemento de 100-150 mm de diámetro y posteriores ramificaciones de menor dimensión, siendo la más general de 63 mm de diámetro en polietileno. La longitud total de la red es de 8.470 m, con presión media de 3 kg/cm2.

B. RED DE SANEAMIENTO

En cuanto a la red de saneamiento, nuevamente la empresa pública Aguas del Huesna S.L. es la encargada de su gestión y conservación.

En cuanto a la red de alcantarillado interior, se trata de un sistema unitario que no utiliza ningún bombeo, con conducciones de hormigón que discurren por gravedad.

El municipio no cuenta con ningún tipo de tratamiento o depuración de aguas residuales, lo que supone un problema con los vertidos procedentes no sólo del núcleo poblacional, sino de otros puntos de vertidos externos. La EDAR más cercana al municipio se encuentra en la carretera Utrera-Los Palacios, gestionada por Aguas del Huesna.

Por ello, las aguas residuales se vierten sin depurar en un único punto al Arroyo del Salado, que tiene su trazado natural por el norte del núcleo, discuriendo éste a cauce abierto en todo su trayecto.

La red está realizada con tuberías de hormigón y la superficie total de vertido es de 24,82 Ha, desaguándose con una conducción tubular de diámetro 600 mm.

En este contexto, se producen vertidos continuos que conllevan la contaminación del arroyo del Salado de Morón, resultando prioritaria la construcción y puesta en marcha de una Estación de Tratamiento de Aguas Residuales, actuación respaldada por el POT AUS en su artículo 93.



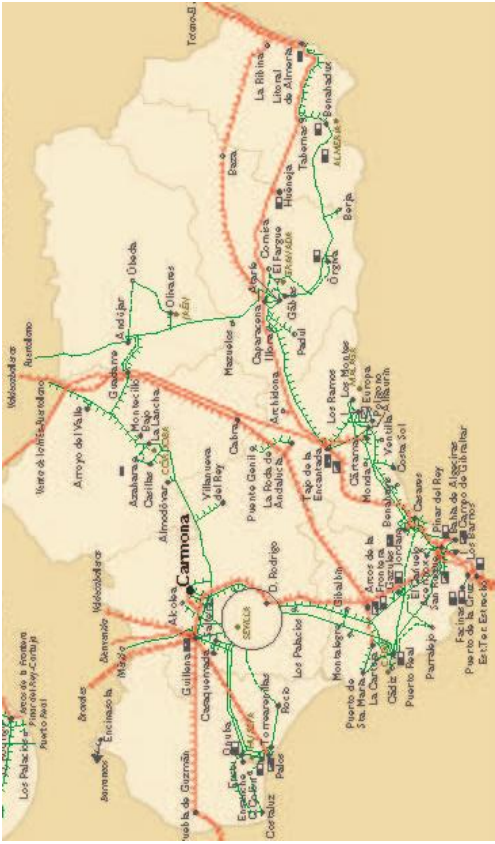
Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	49/121



3.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

A. RED ELÉCTRICA

La red de transporte de energía eléctrica tiene como función la conexión entre los centros de producción energética de Andalucía. Esta red a su vez suministra energía a las subestaciones principales que han de servir de energía a los diferentes municipios, conectando los centros de producción de energía con las subestaciones de distribución eléctrica.



Fuente: Red Eléctrica de España

Esta red es competencia directa del Estado, a través de la empresa Red Eléctrica de España (REE), la cual gestiona, en el ámbito nacional, el transporte de energía en función de la demanda puntual. Es evidente que estas redes de transporte son infraestructuras que superan la propia escala metropolitana, ya que las políticas de gestión y distribución se producen en el ámbito nacional, incluso superando el estricto ámbito de ella. No obstante, su repercusión sobre las estrategias del Plan respecto a los suelos de mayor interés, obliga a plantear criterios de tipo urbanístico sobre posibles trazados para ampliación de las redes, o corrección de aspectos ambientales y paisajísticos derivados de su posición actual.

Dentro del término municipal de El Palmar de Troya, la red general de transporte de energía eléctrica dispone de **dos líneas de alta tensión**: una procedente de Alcores Gazules y otra de Arcos de la Frontera – Don Rodrigo, disponiendo esta última de dos tramos en el municipio, Arcos de la Frontera – Don Rodrigo 1 y Arcos de la Frontera – Don Rodrigo 2, tal y como se muestra en el siguiente esquema.



Esquema de las líneas de alta tensión en el Municipio. Elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	50/121



B. RED DE TELECOMUNICACIONES

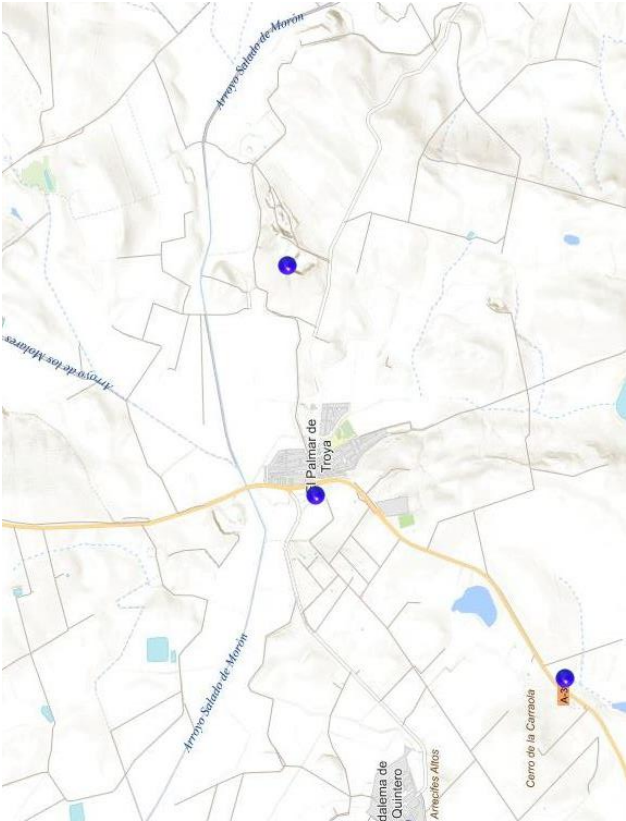
Dentro del municipio se distribuyen varias antenas de telecomunicaciones de las diferentes compañías de telefonía existentes, que cubren el total del término.

Según los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA), las estaciones de telefonía móvil en El Palmar de Troya son las dos siguientes:

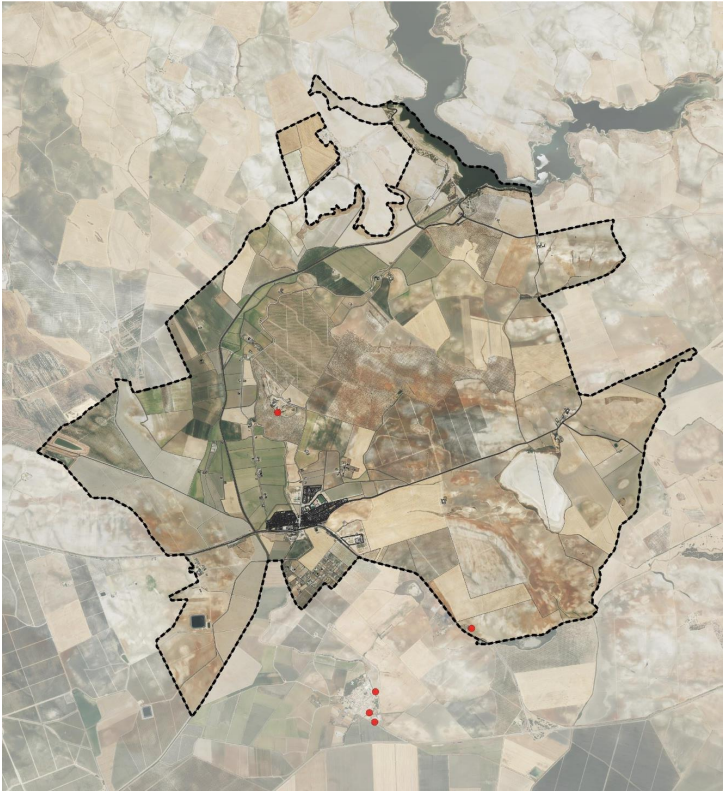
- Al este del municipio, en el polígono 55, parcela 4, s/n.
- En el límite suroeste del municipio, en el polígono 56, parcela 16, s/n.

Sin embargo, según el geoportal del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, Infoantenas, El Palmar de Troya consta de tres estaciones de telefonía móvil, las dos anteriores y una antena más, ubicada en las proximidades del núcleo urbano. Serían, por tanto, las siguientes:

- Al oeste del núcleo urbano, en el polígono 84, parcela 121, s/n.
- Al este del municipio, en el polígono 55, parcela 4, s/n.
- En el límite suroeste del municipio, en el polígono 56, parcela 16, s/n.



Distribución de las antenas por el término municipal. Fuente: Infoantenas



Distribución de las antenas por el término municipal. Fuente: DERA. Elaboración propia

Esta información será debidamente contrastada y cotejada en las reuniones técnicas que se lleven a cabo en fases posteriores de este Plan, con objeto de perfilar la información y de consensuar un adecuado diagnóstico del municipio de El Palmar de Troya.

NORMATIVA

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	51/121



3.4. OLEODUCTO

El término municipal de El Palmar de Troya se encuentra atravesado por una importante infraestructura de oleoducto. Se trata del **Oleoducto Rota-Zaragoza**, cuya titularidad es del Ministerio de Defensa y su gestión esta concesionada a la compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (C.L.H., S.A.). El tramo de dicho oleoducto que pasa por el término municipal de El Palmar de Troya se corresponde con el **tramo Rota-Arahal**.

OLEODUCTO PRINCIPAL: ROTA-ZARAGOZA

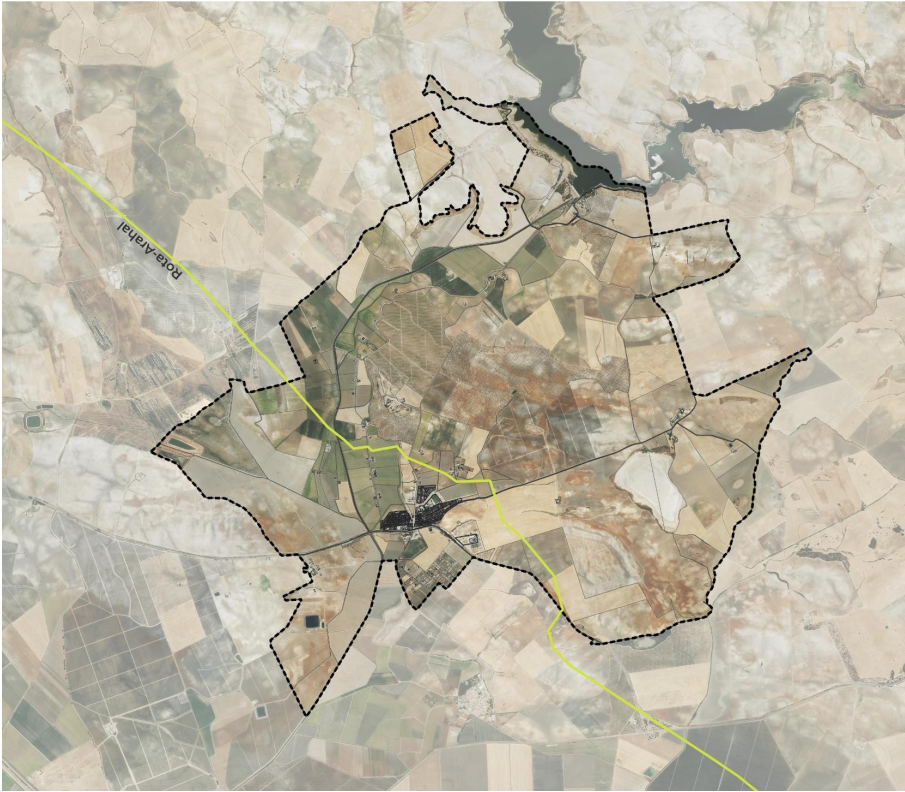
- **Función:** Transporte de combustible desde la **Instalación de Almacenamiento de Rota (Cádiz)** hasta la **Base Militar de La Muela (Zaragoza)**.

TRAMO DENTRO DEL TÉRMINO: ROTA - ARAHAL

- **Descripción:** Conecta la **Instalación de Almacenamiento de Rota** con la **Instalación de Oleoductos de Arahal**.
- **Especificaciones:**
 - Tubería de **acero de 12" de diámetro**, recubierta con brea.
 - Longitud dentro del término: **4.515 metros**.

El trazado del tramo del oleoducto Rota-Zaragoza que atraviesa el municipio se ha visto modificado recientemente, puesto que atravesaba el núcleo poblacional, con el riesgo que ello suponía. Por ello, el Grupo CLH llevó a cabo un plan de mejora de su red de transporte, ejecutando un desvío del citado tramo, por el sur del núcleo poblacional.

Este nuevo tramo enlaza con el oleoducto existente en las proximidades del Cerro de la Carraola situado al suroeste de la localidad. La longitud total del trazado en el término municipal es de 4.515 m. El trazado discurre hacia el noroeste, para evitar la zona inundable de la Laguna de la Alcaparrosa, hasta cruzar la carretera A-443 n el P.K. 0,600 del trazado, para después, por terreno sensiblemente llano de uso agrícola de secano, dirigirse por el este del núcleo urbano hacia el Camino del Pantano en el P.K. 3,45 del trazado, cruza el Canal Grande, revestido de hormigón y camino de tierra y, finalmente en las proximidades del Arroyo del Salado, enlaza nuevamente con el trazado del oleoducto original.



Esquema del trazado del oleoducto en el término municipal. Elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	52/121



3.5. INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión de los residuos sólidos urbanos en El Palmar de Troya se lleva a cabo a través de la empresa concesionaria FCC. Esta entidad, que presta servicio al municipio de Utrera, desarrolla las siguientes actividades:

- Limpieza viaria
- Recogida de residuos sólidos urbanos
- Gestión
- Tratamiento

Por otro lado, desde el Ayuntamiento se elaboró una Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y residuos, siendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, Nº 54, el 7 de marzo de 2019. A través de esta publicación el Ayuntamiento abarca la limpieza de la vía pública y la gestión de los residuos, entre otros.

Según el art. 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los municipios estarán obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente por los Ayuntamientos o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos no recogidos por las entidades locales.

El municipio, sin embargo, **no cuenta con un espacio dedicado a la gestión de residuos - PUNTO LIMPIO**, según la citada normativa. Los puntos limpios más cercanos se encuentran en la localidad utrerana (Punto Limpio El Torno Utrera), o el Punto Limpio municipal de El Coronil, entre otros.

3.6. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

En base al análisis elaborado en este capítulo, podemos extraer una serie de conclusiones de diagnóstico de las Infraestructuras Supramunicipales en el municipio de El Palmar de Troya:

- El municipio dispone de **mala conexión con otros municipios**, mediante **transporte público**.
- El municipio **carece de un sistema de depuración de aguas residuales, EDAR**, vertiendo las aguas sin depurar al Arroyo del Salado, lo que ocasiona problemas de contaminación de las aguas.
- El Municipio **carece de Punto Limpio** para la recogida selectiva de residuos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	53/121



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

Para llevar a cabo un análisis sobre las interacciones medioambientales que tienen incidencia sobre el término municipal, con vistas a su implicación en la planificación urbanística futura, resulta primordial identificar los componentes actuales de valor natural y patrimonial que gozan de protección legal. Además, es crucial explorar y catalogar potenciales nuevos elementos que podrían ser susceptibles de clasificación protegida. Este proceso es fundamental para integrar adecuadamente las consideraciones ambientales en la estructuración y ordenación urbanística subsiguiente del municipio.

Podemos identificar dos grandes grupos de elementos que condicionan medioambientalmente el uso del territorio:

- EL PATRIMONIO NATURAL
- ELEMENTOS ENMARCADOS O NO, EN LOS DOS PRIMEROS GRUPOS Y QUE GENERAN AFECTACIONES DE DOMINIO PÚBLICO.

4.1. PATRIMONIO NATURAL

NORMATIVA

PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) como instrumento que asume las directrices del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF)

La Disposición transitoria séptima. Normativa aplicable con carácter supletorio, de la ley autonómica establece que:

- 3. Seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

En el caso de El Palmar, al estar dentro del ámbito POTAUS incorporará las directrices del PEPMF como base y desarrolla su estrategia desde el punto de vista del patrimonio natural.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF)

Es una herramienta de planificación y gestión territorial diseñada para proteger, conservar y mejorar el entorno natural y los recursos ambientales en toda la provincia de Sevilla. Este plan se enfoca en preservar la biodiversidad, garantizar un uso sostenible del territorio y promover un desarrollo equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.

Objetivos del PEPMF

1. **Conservación de Ecosistemas y Biodiversidad:** Proteger las áreas naturales, la fauna y la flora, garantizando la supervivencia de las especies autóctonas y la integridad de los ecosistemas.
2. **Ordenación del Territorio:** Regular el uso del suelo para prevenir la degradación ambiental y promover un desarrollo urbanístico sostenible.
3. **Protección de los Recursos Naturales:** Asegurar la conservación de recursos hídricos, suelos y paisajes, así como la gestión sostenible de los mismos.
4. **Prevención de Riesgos Ambientales:** Implementar medidas para prevenir y mitigar los impactos negativos derivados de actividades humanas y fenómenos naturales.
5. **Educación y Participación Ciudadana:** Fomentar la concienciación y la participación de la población en la conservación del medio ambiente.

LEY 2/1989, DE 18 DE JULIO, POR LA QUE SE APRUEBA EL INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA, Y SE ESTABLECEN MEDIDAS ADICIONALES PARA SU PROTECCIÓN. La Ley 2/1989 constituye un marco legal esencial para la protección de los espacios naturales en Andalucía, respondiendo a la necesidad de conservar su valioso patrimonio natural mediante la creación de un inventario específico y la implementación de medidas de protección adicionales.

DIRECTIVA RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE LOS HÁBITATS NATURALES Y DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRES (TAMBIÉN CONOCIDA COMO DIRECTIVA HÁBITATS)

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	54/121



Es una legislación fundamental de la Unión Europea para la conservación de la biodiversidad. Adoptada en 1992, su nombre oficial es la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992. A continuación, se presentan los aspectos más importantes de esta directiva:

Objetivos de la Directiva Hábitats

- 1. **Conservación de la Biodiversidad:** Garantizar la conservación de una amplia variedad de especies de fauna y flora silvestres, así como sus hábitats naturales en el territorio europeo.
- 2. **Red Natura 2000:** Crear y mantener una red coherente de áreas protegidas conocidas como Red Natura 2000, destinada a asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los hábitats más valiosos y amenazados.
- 3. **Desarrollo Sostenible:** Conciliar la conservación de la biodiversidad con el desarrollo económico, social y cultural, promoviendo un desarrollo sostenible.

DIRECTIVA 2009/147/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES SILVESTRES (DIRECTIVA AVES)

Su propósito es proteger todas las aves silvestres europeas y los hábitats de una serie de especies, en particular a través de la designación de zonas de especial protección (ZEPA).

La directiva llevó al establecimiento de una red de ZEPA, que junto a las ya existentes Zona de Especial Conservación (ZEC) forman una red de lugares protegidos por toda la Unión Europea llamada Natura 2000.

DESCRIPCIÓN

Dentro del término municipal de Palmar de Troya, en la zona de contacto entre la campiña y los terrenos de las marismas, se encuentra la Reserva Natural **Complejo Endorreico de Utrera**. Las lagunas de Zaccaratín, la Alcaparrosa y Arjona conforman este espacio natural, que tiene una superficie total de 1.066,36 ha, repartidas entre las zonas de Reservas (72,22 ha) y la zona periférica de protección (990,14 ha).

Estas lagunas son endorreicas, lo que significa que no tienen salida al mar, y dependen principalmente de las precipitaciones para mantener su nivel de agua. Su tamaño y profundidad varían mucho en función de las lluvias estacionales. Las de Alcaparrosa y Arjona presentan formas ovaladas, extremadamente alargada en esta última, mientras que la de Zaccaratín tiene una planta bastante irregular, aproximándose más a la forma circular. En cuanto a sus características morfológicas, la de Zaccaratín es con diferencia la de mayores dimensiones y la menos profunda, mientras que las otras dos son bastante similares.

Corológicamente, el complejo Endorreico de Utrera se incluye en la Provincia Bética, Sector Hispalense, Subsector Hispalense. En este contexto, la vegetación potencial se desarrolla, en función de las características climáticas, en el Piso **Termomediterráneo**, siendo la única serie presente la Serie Termomediterránea Bético-Algarvíense y Tingitana seco-subhúmeda basófila de la carrasca (*Smalici mauritanicae-Querceto rotundifoliae* s.). Junto a esta se encuentra la vegetación potencial no climatofila que se desarrolla en el ámbito perilagunar.



Los bosques que representan la cabeza de la serie o vegetación clímax tienen como especie dominante la encina carrasca (*Quercus rotundifolia*), junto con acebuches (*Olea europaea* var. *silvestris*), así como algarrobos (*Ceratonia siliqua*) en los biotopos rupestres y quejigos (*Quercus x maritima*) en las depresiones y zonas frescas. Debe mencionarse, además, la posible existencia, debido a la presencia de *vertisoles*, de la serie de los acebuchales, dado que el flujo y movimiento de las arcillas en la base del suelo y la hidromorfía temporal en algunas zonas impiden el desarrollo de las encinas.

La reserva es un refugio para una gran diversidad de especies, especialmente aves acuáticas, muchas de las cuales utilizan las lagunas como zonas de nidificación, descanso o invernada. Además, su posición geográfica, próxima a las marismas del Cuadaluquivir, lo convierte en hábitat alternativo, junto con el cercano embalse de Torre del Águila, que constituye otro importante enclave de interés faunístico.

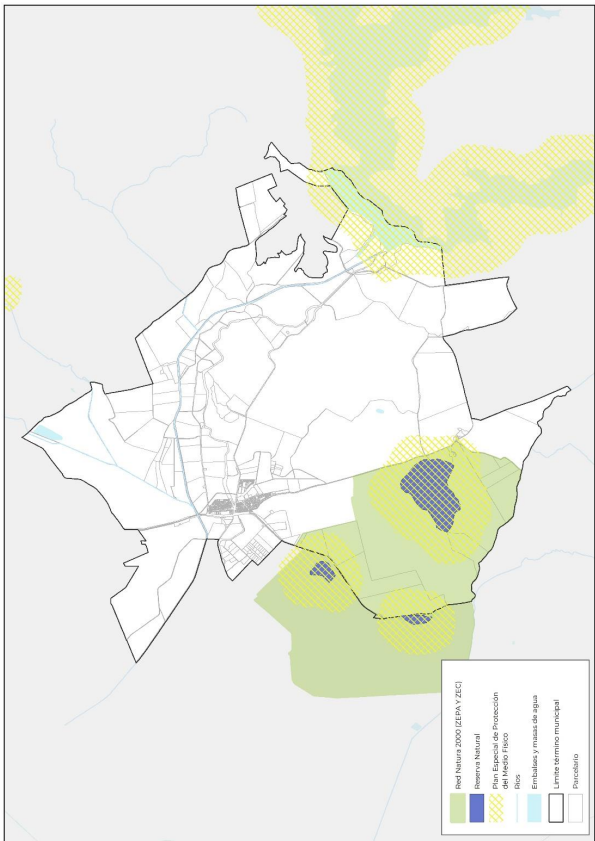
Atendiendo a su número, son las *anátidas* y los *rálidos*, en especial la focha común (*Fulica atra*), las especies más abundantes en estas lagunas. En cuanto a la presencia de especies faunísticas singulares, éstas sólo visitan las lagunas ocasionalmente, como es el caso de la malvasía (*Oxyura leucocephala*) en la laguna de Arjona, que incluso nidifica algunos años, dependiendo de la disponibilidad de agua; el flamenco (*Phoenicopterus ruber*), que suele acudir a la laguna de Zaccaratín, y el calamón (*Porphyrio porphyrio*) en la laguna de Alcaparrosa.

Entre las anátidas, el pato real (*Anas platyrhynchos*), el ánade silbón (*Anas penelope*), el pato cuchara (*Anas clypeata*), la cerceta común (*Anas crecca*) y el porrón común (*Arthya ferina*) son las especies más asiduas. Otras acuáticas menos numerosas son el zampullín chico (*Tachybaptus ruficollis*) y el ánade friso (*Anas strepera*)

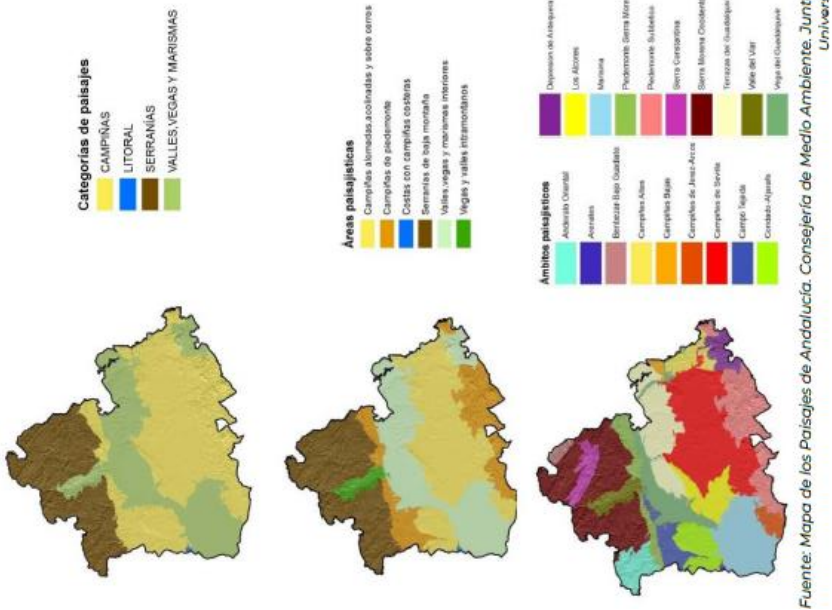
Este espacio protegido forma parte también de la Red Natura 2000, al ser Zona de Especial Conservación (ZEC) Y Zona de Especial Protección para las Aves.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	55/121





En la provincia de Sevilla se definen las siguientes categorías, áreas y ámbitos:



En Palmar de Troya nos encontramos ante una gran unidad paisajística: la Campiña de Sevilla. Esta se caracteriza por sus formas llanas y suavemente alomadas, con una densidad de formas erosivas muy baja y que sólo es mayor en su extremo meridional. El sector se ha formado en buena parte en la depresión posorogénica del valle del Guadalquivir y en las unidades externa y media de las subbéticas, especialmente en sus franjas surorientales. Se trata de un sector de formación geomorfológica denudativa o gravitacional sinuativa, con materiales sedimentarios, principalmente arenas, limos, arcillas, gravas y cantos en las zonas más próximas a los cursos fluviales y de mareas, calcarenitas



arenas y calizas en los interfluvios. En los grandes sistemas de terrazas al sur del Guadalquivir aparecen, además de las arenas y calizas, conglomerados y lutitas; y en algunas zonas aparecen también las margas yesíferas (entornos de Osuna, Morón, Puebla de Cazalla, El Rubio Marinaleda y al sur de Écija).

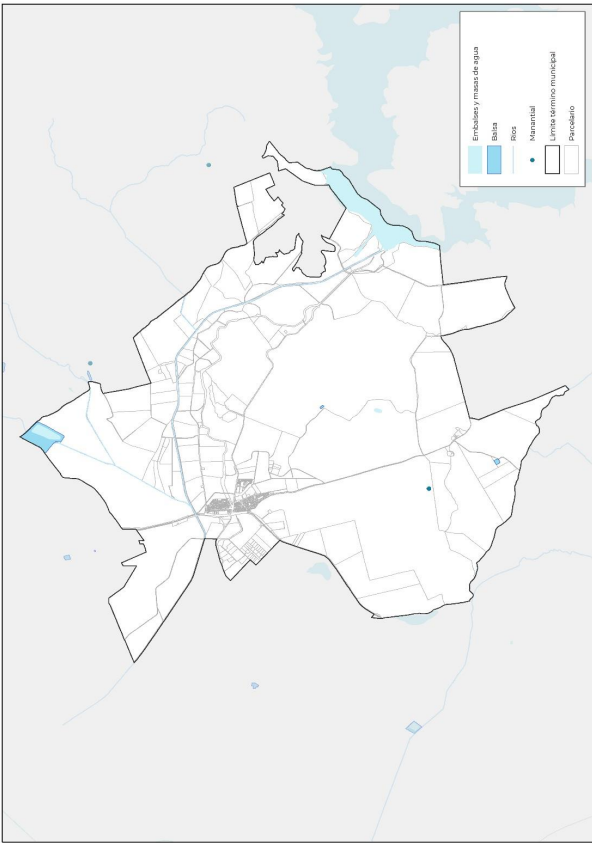
El clima se corresponde con inviernos suaves y veranos muy calurosos, los más calurosos de Andalucía y de la Península Ibérica. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 16° y 17°. La insolación anual está por encima de las 3.000 horas de sol en la mayor parte de la campiña, y la pluviometría oscila entre los 500mm del sector oriental a los más de 700 en Morón de la Frontera.

La vegetación se corresponde en la práctica totalidad del sector con la serie climatofila del piso termomediterráneo (serie bético-algaviese seco-subhúmedo húmeda basófila de la encina). Sin embargo, la vegetación natural, dada la antigua e intensa antropización de la demarcación, ha relegado la vegetación original a espacios relictos (encina, alcornoque, acebuches).

4.2 AFECCIONES DE DOMINIO PÚBLICO. INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.2.1 AGUAS

A efectos de la incorporación al planeamiento urbanístico de las afecciones derivadas de la legislación sectorial en materia de Aguas, y de la concreción de las determinaciones materiales que se derivan, es de especial interés el inventario de los cauces de dominio público, formado por los siguientes:



El Palmar de Troya pertenece al distrito hidrográfico del Guadalquivir, dentro de la cuenca del Guadalquivir, la parte norte del municipio pertenece a la subcuenca Salado de Morón y el sur a la subcuenca denominada Guadalquivir hasta su Desembocadura. Dentro del municipio se encuentra la laguna de Zacarín, con una superficie de 57 ha y parte del embalse Torre del Águila, cuya capacidad total es de 64 hm³.

Además, el término municipal es recorrido por varios cauces, entre los que destacan:

- Arroyo Salado
- Arroyo de Los Molares
- Arroyo de Las Pájaras
- Arroyo del Sarro
- Arroyo de la Ventosilla



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	57/121



- Arroyo de Santiago
- Arroyo del Espino
- Arroyo del Poto

NORMATIVA

Existen afecciones de la siguiente legislación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. (RDPH)
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI).

AFECCIÓN

Forman parte del Dominio Público Hidráulico las corrientes de agua naturales de los arroyos permanentes y estacionales del término, los manantiales, humedales y acuífero subterráneo. Con su presencia constituyen el soporte físico de una pluralidad de actividades y múltiples funciones ambientales, entre otras, almacenan, de agua y transportan agua y materiales sólidos, conforman hábitats diferenciados en cuanto a flora y fauna, constituyen corredores ecológicos.

Las principales afecciones se concretan en que todos los cauces, en toda su extensión longitudinal, están sujetos a lo siguiente:

zona de servidumbre	5 metros de anchura, de uso público para la protección y acceso al DPH, localizándose en el borde externo de las dos márgenes.
zona de policía	100 metros de anchura, que incluyen la zona de servidumbre, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Por otro lado, tal como se ha indicado en el apartado de hidrología, los estudios de inundabilidad de las cuencas del Arroyo Salado y del Innominado 8, muestran que en el entorno de El Palmar de Troya se encuentran afectadas por las avenidas de 500 años.

Según la información recopilada el Organismo de Cuenca está llevando a cabo la obra de encauzamiento y defensa de la zona Norte del municipio, afectada por el Arroyo Salado. Sobre la cuenca del Innominado 8 se deberán tomar las medidas adecuadas, y habrá que tenerse en cuenta



que los usos y actuaciones permitidos en las diferentes clases de suelo quedarán recogidos en la normativa del plan y en las fichas urbanísticas. Aun así, en los suelos urbanos consolidados será administración competente la encargada de actuar contra el riesgo de inundación.

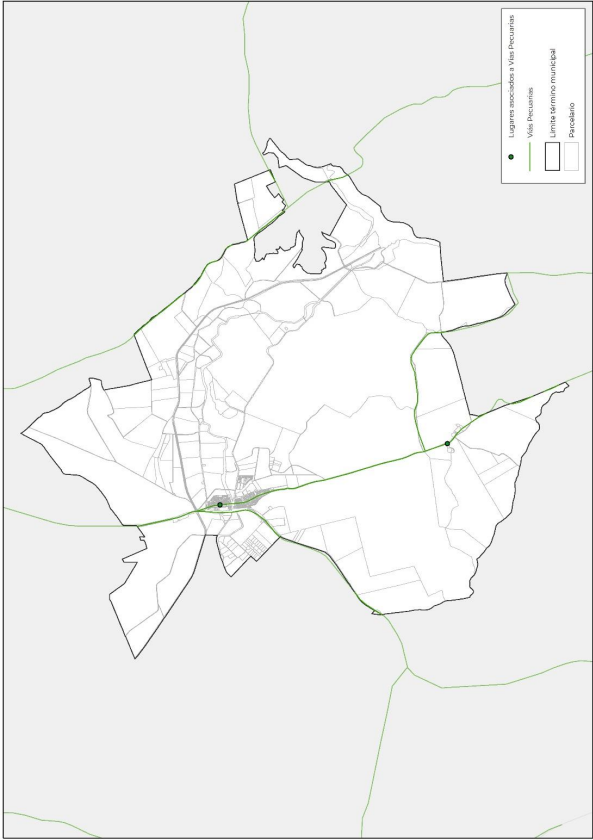
Una vez que los cauces afectados por los suelos urbanos no consolidados y rústicos incluidos en Actuaciones de Transformación Urbanística o Nueva Urbanización. estén deslindados, deberán de excluirse de esta clasificación, es decir, no computarán aprovechamiento. Por otro lado, las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años se clasificarán como Sistema General de Espacios Libres o Sistemas Locales.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	58/121



4.2.2. VÍAS PECUARIAS

La red de Vías Pecuarias constituye un patrimonio público muy importante y único en el mundo, debido a su gran extensión y a la diversidad ecológica, patrimonial, histórica, cultural y social que ha sostenido o creado. Después de muchos años de abandono, la legislación actual asigna a estas vías públicas una gran importancia ambiental y recreativa, para facilitar al ciudadano el contacto con los valores naturales y culturales de los territorios que atraviesan. Además, deben contribuir significativamente al desarrollo rural.



El término municipal de El Palmar de Troya posee una importante red pecuaria reflejo de la importancia del territorio como fuente de pastos para el ganado y como zona de paso en la socioeconomía agropecuaria en las desaparecidas ferias de ganado. Adjuntamos, a continuación, una tabla resumen con las principales características de las vías, según el Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía, así como los usos que dicho Plan les asigna, y según el inventario de Vías Pecuarias, Lugares Asociados y Líneas Base de VVPP, publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para el municipio de Palmar de Troya



Nombre de la Vía Pecuaria	Tipo de Vía Pecuaria	Ancho Legal (metros)	Uso Principal
Vereda de El Coronil o de Las Mantecas	Vereda	20	Tránsito ganadero, actividades recreativas
Cañada Real de Ubrique a Sevilla	Cañada Real	75	Trashumancia de ganado, tránsito de fauna, recreativo
Cañada Real de Utrera a Villamartín	Cañada Real	75	Trashumancia, recreación y conservación del medio natural
Cañada Real de Venta Larga y Torres de Alocaz a Sevilla	Cañada Real	75	Trashumancia, paso de fauna, actividades recreativas
Cordel de Zarracatin	Cordel	37,5	Tránsito de ganado, conexión de caminos, uso ecológico

Además, existen dos lugares asociados a estas Vías pecuarias:

- Pozo-abrevadero Zarracatin.
- Descansadero de Palmar de Troya.

NORMATIVA

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que contribuye a su conservación y mantenimiento de sus usos primarios de tránsito ganadero y otros usos rurales, sin perjuicio de los usos compatibles y complementarios.

Se establece las anchuras legales y condiciones de uso de las vías pecuarias existentes en el entorno del área. Se especifican las determinaciones encaminadas a la preservación del trazado, dimensiones y dominio público de ellas.

Así mismo se tendrá en cuenta lo marcado en el Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además, del Acuerdo de 18 de abril de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Infraestructuras Verdes para la Conectividad de Andalucía. Cuidando las Vías Pecuarias del Futuro. Este documento recoge que las vías pecuarias, que tradicionalmente discurren para el tránsito ganadero, y al margen de seguir sirviendo a su destino prioritario, permitiendo el aprovechamiento de recursos pastables infrautilizados, las vías pecuarias pueden desempeñar diversas funciones tal que:

- un importante papel de diversidad paisajística
- contribuir a mejorar la gestión y conservación de los espacios naturales
- fomentar la biodiversidad al posibilitar el intercambio genético de las especies vegetales y animales



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

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

- incrementar el contacto social con la naturaleza y permitir el desarrollo de actividades de tiempo libre compatibles con el respeto a la conservación del medio natural

En suma, las vías pecuarias, que se podrían considerar en declive, significan no sólo una parte importante del patrimonio público andaluz, sino que están llamadas a contribuir en estos momentos, mediante los usos compatibles y complementarios, a la satisfacción de necesidades sociales actualmente demandadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

AFECCIÓN

La afección de las vías pecuarias no deslindadas, cañadas y cordeles, será la propia anchura legal de la vía.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	60/121



4.2.3. MONTES PÚBLICOS

NORMATIVA

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006).
- Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo III, artículos del 43 al 50, donde se definen los siguientes aspectos:
- Promoción de campañas de concienciación y sensibilización ciudadana.
 - Participación activa de la población en la prevención de incendios forestales.
 - Determinación de zonas de alto riesgo de incendio forestal y elaboración de planes de defensa de dichas zonas.
 - Obligación de toda persona de comunicar la existencia de un incendio y, en su caso, de colaborar en las tareas de extinción del mismo.
 - Necesidad de coordinación entre las diferentes Administraciones públicas en materia de prevención y lucha contra los incendios.
 - Fijación de un mando unificado y estructurado por funciones, siendo el director técnico de la extinción un profesional en la materia.
 - Obligación de restaurar los terrenos afectados por un incendio, prohibiendo el cambio de uso forestal de los mismos.
 - Establecimiento de responsabilidades administrativas por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley de Montes.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
 - Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales de Andalucía,
 - Decreto 108/1995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial de Lucha Contra los Incendios Forestales de Andalucía y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha Contra Incendios Forestales.
 - Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales,
 - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía.
 - Las Administraciones Públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y la fauna que viven en estado silvestre en el territorio español, con especial atención a las especies autóctonas
 - Se atenderá preferentemente a la preservación de sus hábitats y se establecerán regímenes específicos de protección para las especies, comunidades y poblaciones cuya situación así lo requiera, incluyéndolas en alguna de las categorías mencionadas en el artículo 29 de la presente Ley.
 - Las Administraciones competentes velarán por preservar, mantener y restablecer superficies de suficiente amplitud y diversidad como hábitats para las especies de animales y plantas silvestres no comprendidas en el apartado anterior.
 - Queda prohibido dar muerte, dañar, molestar o inquietar intencionadamente a los animales silvestres, y especialmente los comprendidos en alguna de las categorías enunciadas en el artículo 29, incluyendo su captura en vivo y la recolección de sus huevos o crías, así como alterar y destruir la vegetación.

En relación a los mismos quedan igualmente prohibidos la posesión, tráfico y comercio de ejemplares vivos o muertos o de sus restos, incluyendo el comercio exterior.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Será de aplicación en el término municipal de Constantina, con los siguientes objetivos:

- La protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.
- La restauración de ecosistemas forestales degradados, especialmente los sujetos a procesos erosivos y de desertificación.
- Propiciar la adecuada asignación de usos del suelo y la utilización racional de los recursos naturales renovables.
- Garantizar la integración del uso social, productivo y recreativo de los terrenos forestales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de las comunidades rurales.
- Posibilitar una efectiva participación social, en las decisiones sobre las materias contenidas en la presente Ley, con especial atención a los intereses municipales y de las demás Entidades Locales.

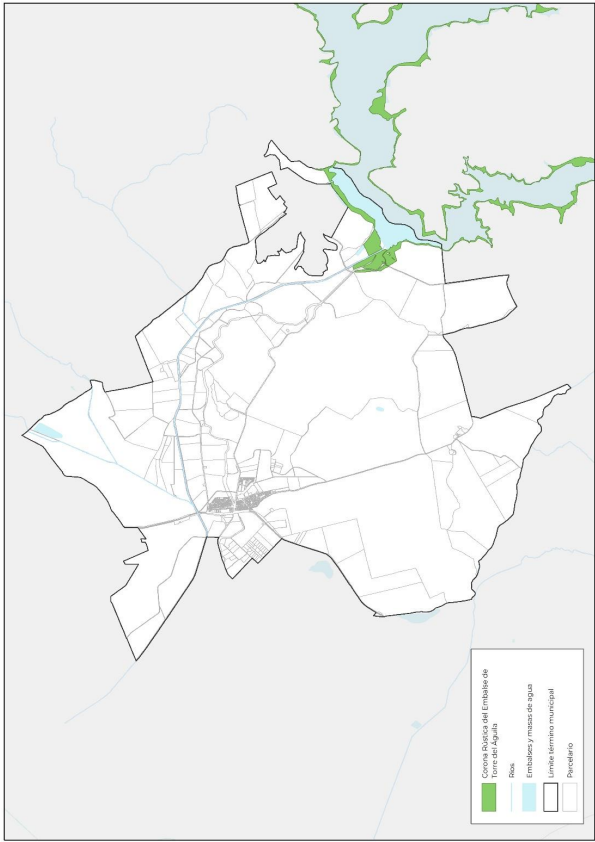
- Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

Según la normativa sectorial (artículo 27 de la Ley 2/1992), los Montes Públicos son espacios forestales donde se determinará, a efectos urbanísticos, la categoría de "suelo no urbanizable de especial protección".



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	61/121





En el término municipal de Palmar de Troya se detectan los siguientes:
- **Corona rústica del embalse de Torre del Águila** (cuya mayor superficie se encuentra en Utrera).



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	62/121

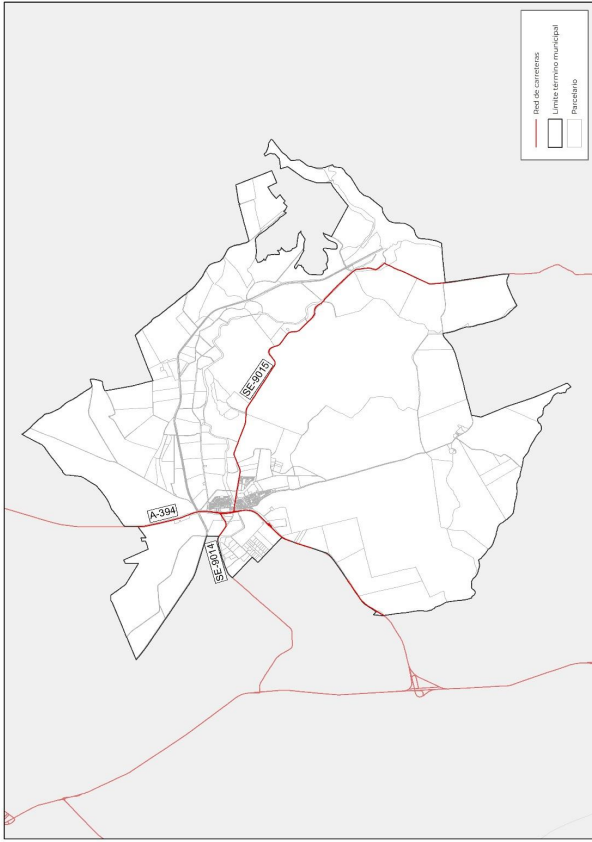


4.2.4. DE INFRAESTRUCTURAS. CARRETERAS.

El municipio de Palmar de Troya cuenta con una red de carreteras de diversa índole que atraviesan el término y conectan múltiples municipios y regiones. Estas infraestructuras facilitan la movilidad de personas y mercancías a lo largo de áreas extensas.

Diferenciamos, en el término municipal, los siguientes grupos:

- Carreteras de ámbito intercomarcal
- Carreteras de ámbito regional



NORMATIVA

Como consecuencia directa de este sistema viario, existen afectaciones de la siguiente legislación sectorial, que habrá que tener en cuenta en las determinaciones a establecer en este Plan General de ordenación, con cada una de las Administraciones titulares de las carreteras:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, y reglamento que la desarrolla.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. (BOE nº 234 de 30 de septiembre de 2015)
- Reglamento General de Carreteras, RD 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE Nº228, DE 23/09/1994)



- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (BOE nº188, 7/08/2001), con modificaciones de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de los Transporte urbanos metropolitanos.

En la Red de Carreteras Autonómicas se establecen las siguientes zonas de protección, que incluyen unas bandas de terreno, a cada lado de la carretera, limitadas exteriormente por una línea, cuya posición queda fijada por la distancia que se indica a continuación:

• Zona de dominio público.

1. La zona de dominio público está constituida por los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales. Esta zona incluye la calzada, arcenes, bermas, cunetas, pasos, mediana, taludes, sistemas de contención y elementos de señalización y balizamiento, entre otros.
2. El ancho de esta zona será, como mínimo, el que resulte necesario para la ubicación de los elementos citados.

• Zona de servidumbre.

1. A ambos lados de la carretera se establece una zona de servidumbre destinada a la ejecución de las operaciones de conservación y explotación de la vía, así como para la protección de la carretera.
2. La anchura de la zona de servidumbre será de **25 metros**, medidos horizontalmente desde el borde exterior de la explanación.
3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse construcciones, plantaciones ni instalaciones de ningún tipo sin la previa autorización del órgano competente en materia de carreteras.

• Zona de afección.

1. A ambos lados de la carretera se establece una zona de afección con el objeto de proteger la carretera y su funcionalidad.
2. La anchura de la zona de afección será de **100 metros**, medidos horizontalmente desde el borde exterior de la explanación.
3. En la zona de afección no podrán realizarse actividades ni construcciones que puedan afectar a la seguridad vial, la funcionalidad de la carretera o su conservación, salvo autorización expresa del órgano competente en materia de carreteras.

• Zona de protección de accesos.

1. Con la finalidad de controlar los accesos a la carretera, se establece una zona de protección de accesos en la que quedan limitadas las construcciones y aperturas de accesos no autorizados.
2. La zona de protección de accesos dependerá de las características de la carretera y se establecerá en los planes y proyectos correspondientes.

• Zona de visibilidad.

1. Se establece una zona de visibilidad en aquellos tramos de carreteras en los que sea necesario garantizar una adecuada visibilidad para la seguridad vial, tales como curvas, intersecciones o tramos peligrosos.
2. Esta zona estará libre de cualquier obstáculo que impida la correcta visibilidad de los conductores y se definirá en función de las condiciones específicas de cada tramo de carretera.

AFECCIÓN

Veamos, a continuación, una relación del sistema de carreteras del municipio:

RED DE AUTONÓMICA DE CARRETERAS

Red básica

- A-394:** carretera Sevilla-Utrera, la cual se incluye dentro de la red básica autonómica. Esta vía discurre, de norte a sur, el núcleo urbano por su franja izquierda. Además, es la conexión entre la carretera N-IV, con la autovía autonómica de gran capacidad A-92, la cual se constituye como uno de los principales ejes de enlace entre las provincias occidentales y orientales de la Comunidad Autónoma. Concretamente, la A-394 cuenta con una longitud de 38,6 km, siendo 4,72 los km transcurridos en el término municipal.

RED PROVINCIAL

- SE-9014:** esta carretera convencional une el municipio de El Palmar de Troya con la pedanía utrerana de Guadalema de los Quinteros. Se trata de una vía convencional que posee una longitud de 1,07 km a su paso por el término municipal. La SE-9014 ya ha sufrido recientes mejoras en su asfaltado por parte del Ayuntamiento de Utrera, debido al mal estado en que se encontraba la salida a la N-IV, y se prevén nuevas actuaciones en una segunda fase que acometa el acondicionamiento del tramo que une con el Palmar de Troya.
- SE-9015:** se trata de una vía convencional que une el núcleo urbano con el pantano de Torre del Águila, el cual se considera un paraje natural y paisajístico, enmarcado dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico y el Catálogo de la Provincia de Sevilla.

Según las anteriores normativas, las zonas afectadas por el paso de las redes de carreteras anteriormente descritas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, son las siguientes:

Red de carreteras	Dominio Público	Servidumbre	Afección	Línea edificación
A-394	3	8	50	25
SE-9014	3	8	50	25
SE-9015	3	8	50	25

Tanto la carretera A-394, como las carreteras convencionales se exponen como elementos sujetos a un posible riesgo de rotura de la presa del Pantano Torre del Águila, debido su cercanía, concretamente a 5 km del municipio. A través del Plan de Emergencia Municipal, el análisis del riesgo



4.2.5. DE INFRAESTRUCTURAS. LÍNEAS ELÉCTRICAS

NORMATIVA

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

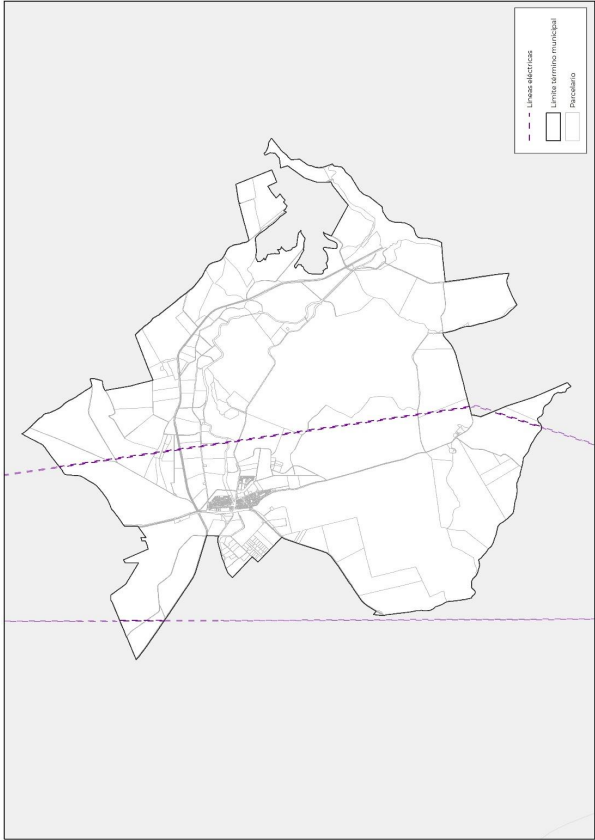
Se definen unas servidumbres mínimas a ambos lados de las líneas más tal que:

- 20 metros a ambos lados de las líneas eléctricas de hasta 132Kv.
- 25 metros a ambos lados de las líneas eléctricas de hasta 220 Kv.
- 30 metros a ambos lados de las líneas eléctricas de hasta 380 Kv.

AFECCIÓN

En las siguientes fases del Plan se tendrá en cuenta la afección de las diferentes líneas de Alta tensión que cruzan el término y su incidencia sobre el territorio.

Como líneas próximas o que atraviesan el término tenemos:



No se encuentran subestaciones eléctricas dentro del término municipal de Palmar de Troya.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	65/121



4.2.6. DE INFRAESTRUCTURAS: OLEODUCTO.

El término municipal de Palmar de Troya se encuentra atravesado de suroeste a noreste por el oleoducto Rota-Zaragoza. Concretamente, el tramo que pasa por nuestro ámbito es el de Rota-Arahal.

OLEODUCTO PRINCIPAL: ROTA-ZARAGOZA

- **Función:** Transporte de combustible desde la **Instalación de Almacenamiento de Rota (Cádiz)** hasta la **Base Militar de La Muela (Zaragoza)**.

TRAMO DENTRO DEL TÉRMINO: ROTA - ARAHAL

- **Descripción:** Conecta la **Instalación de Almacenamiento de Rota** con la **Instalación de Oleoductos de Arahal**.
- **Especificaciones:**
 - Tubería de **acero de 12" de diámetro**, recubierta con brea.
 - Longitud dentro del término: **4.515 metros**.

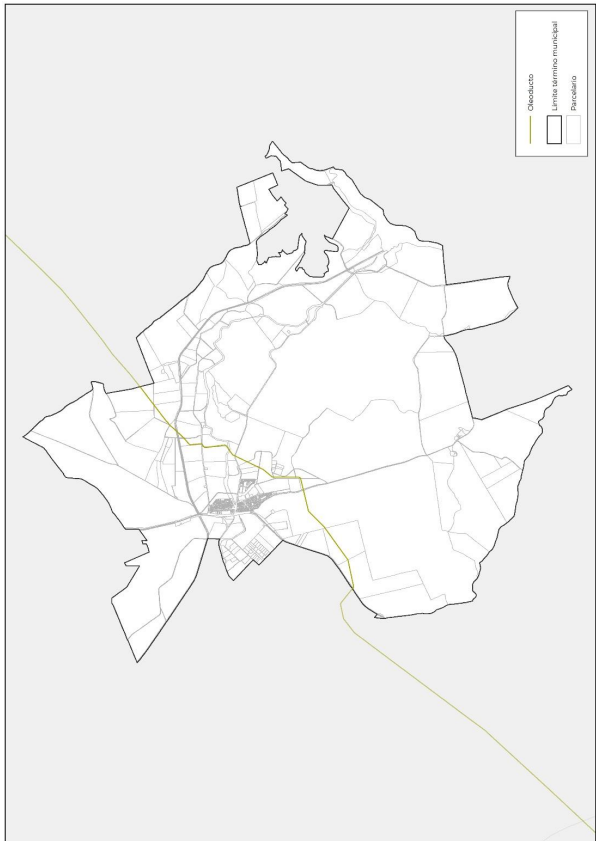
NORMATIVA

- Legislación nacional
 - Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
 - Real Decreto 918/1985, de 25 de mayo
- Legislación autonómica:
 - **Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.**
 - Decreto 356/2010, de 3 de agosto

AFECCIÓN

El Real Decreto 918/1985 establece las siguientes servidumbres y zonas de protección para los oleoductos:

- Servidumbre de paso: comprenderá una franja de terreno suficiente para la construcción y operación del oleoducto, así como para su vigilancia, mantenimiento y reparación. Esta franja de terreno tendrá una anchura mínima de 5 metros a cada lado de la proyección del eje del oleoducto en terrenos no urbanos.
- Servidumbre de seguridad: consistirá en una franja de terreno en la que no podrán ejecutarse obras de construcción, excavaciones ni otras actividades que puedan dañar el oleoducto o comprometer su seguridad. Esta franja de seguridad tendrá una anchura mínima de 2 metros a cada lado del oleoducto.
- Zonas de protección: establecidas en función de características específicas del oleoducto y el terreno. Por lo general incluyen una franja de 10 metros a cada lado del oleoducto como servidumbre de seguridad.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	66/121



4.2.8. DE INFRAESTRUCTURAS. RESIDUOS

Será de aplicación, entre otras:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Directiva 1999/31/Ce, de 26 de abril de 1999, Relativa al Vertido de Residuos.
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas en Andalucía.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Orden AAA/699/2016, de 9 de mayo, por la que se modifica la operación R1 del anexo II de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, IPPC, y la Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Orden de 6 de agosto de 2018, conjunta de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la utilización de lotos tratados de depuradora en el sector agrario.
- Orden de 30 de julio de 2012, por la que se establecen y desarrollan las normas para el proceso de retirada de cadáveres de animales de las explotaciones ganaderas y la autorización y Registro de los Establecimientos que operen con subproductos animales no destinados al consumo humano en Andalucía.
- Decreto 68/2009, de 24 de marzo, por el que se regulan las disposiciones específicas para la aplicación de la normativa comunitaria y estatal en materia de subproductos de origen animal no destinados a consumo humano en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 20 de julio de 2007, por la que se regula la Acreditación Ambiental de Calidad del Compost.

Se deberá cumplir los requisitos exigidos por la Ley respecto a los residuos, destacando, de forma general:

- Residuos Sólidos Urbanos y Asimilables.
- Obligación de mantenerlos en condiciones adecuadas para que no produzcan molestia alguna ni riesgo, hasta que se proceda a su recogida por la empresa encargada de su gestión, no obstante, queda prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos y la mezcla o dilución que dificulte su recogida.



- Residuos Peligrosos. Deberán disponer de autorización de gestor de Residuos Peligrosos.
- Es preciso separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos con residuos urbanos o con otros residuos que dificulten su gestión.
- Es de obligación envases o etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma reglamentaria establecida.
- 4.2.7. DE INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES**
- Será de aplicación:
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	67/121



4.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PGOM

El objeto del Estudio Ambiental Estratégico de la Declaración de Interés Autonómico no será otro que permitir un proceso evaluador que complemente la planificación urbanística a la que asiste, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas integrantes del planeamiento. A partir del Documento de Alcance, la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico se basará en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación, considerando la Capacidad de Acogida del ámbito, determinada a partir de la delimitación de las Unidades Ambientales Homogéneas y de la consideración de los riesgos y limitaciones, y en evaluaciones que permitan estimar la evolución del territorio con o sin la aplicación del instrumento, así como en realizar un seguimiento futuro de la evolución de éste en su ejecución, mediante el uso de indicadores que permitan ir testeando la eficiencia de la ordenación y su sostenibilidad ambiental.

El análisis de la situación actual del territorio, desde el punto de vista ambiental, equivalente a la Alternativa 0, se aborda, por tanto, en esta caracterización mediante Unidades Ambientales Homogéneas y en el estudio de las afecciones territoriales y los riesgos inherentes al territorio. En definitiva, se trata de analizar la coherencia interna del instrumento desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos con mayores valores ambientales y verificando si la innovación se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

El contenido del Estudio Ambiental Estratégico, siguiendo lo establecido en el artículo 38 de la GICA es el siguiente:

- a) Descripción de las determinaciones de planeamiento: Detallará los objetivos de la actuación, así como una descripción de los parámetros principales de la ordenación planteada.
- b) Estudio y análisis ambiental del territorio afectado: Abordará la descripción detallada de la situación actual ambiental y territorial del ámbito, a partir del estudio del medio físico-natural, de la delimitación de Unidades de Paisaje y de Unidades Ambientales Homogéneas y de la determinación de la Calidad Ambiental, la Fragilidad del Medio y los Riesgos y Limitaciones presentes en cada Unidad (Capacidad de Acogida), y de su evolución previsible en ausencia de planificación, identificando claramente cuáles son los procesos y cuál es su proyección ambiental. Se identificarán, así mismo, las áreas ambientalmente relevantes y especialmente sensibles, y las afecciones territoriales actuantes en el ámbito de actuación, caracterizando con especial detenimiento aquellas zonas que puedan verse afectadas de manera significativa por el planeamiento.
- c) Identificación y valoración de impactos: Comprende el análisis y valoración ambiental de la propuesta de ordenación y de su incidencia previsible sobre los procesos ordenados y sobre su efecto en el ámbito local, de forma que se determine si las propuestas planteadas agravan o reducen los efectos ambientales negativos. Paralelamente se incluye el análisis de las normativas y planificaciones con contenido ambiental que afectan al ámbito.
- d) Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental: Desde el inicio del proceso planificador, se aportarán una serie de medidas preventivas y recomendaciones que mejoren el encaje



- ambiental de cada propuesta, y que permitan prevenir, reducir y contrarrestar los efectos negativos sobre el medio ambiente por la aplicación del planeamiento.
- e) Plan de Control y seguimiento del Planeamiento: Integra un sistema de indicadores que se ajusten de la mejor manera posible al proceso que se pretende evaluar, y que permita realizar un seguimiento futuro de la evolución de la actuación prevista.
 - f) Síntesis: Contendrá un resumen de la descripción de las determinaciones del planeamiento, la incidencia ambiental analizada y el plan de control y seguimiento.
 - g) Resumen no técnico: Incluirá un resumen lo más conciso y posible, sin caer en redundancias sobre el plan evaluado y el propio EAE, el cumplimiento de estos con el Documento de Alcance y los pasos dados en la tramitación ambiental.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	68/121



5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO

5.1 IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

SISTEMA GENERAL VIARIO

Por el término de El Palmar de Troya discurren varias carreteras de diversa índole y goza de buenas condiciones de accesibilidad con el exterior. Esta red está constituida por las siguientes vías:

RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

Red Básica de Carretera A-394

Articulación:

Esta carretera convencional parte de la A-92 y llega hasta la N-IV, atravesando el término y el núcleo urbano de norte a oeste.

RED PROVINCIAL

Carretera SE-9014

Carretera SE-9015

A partir del núcleo parten, al oeste la SE-9014 que lo conecta hasta la N-IV pasando por Guadalema de los Quinteros, y al este, la SE-9015 que une el núcleo con el embalse Torre del Águila.

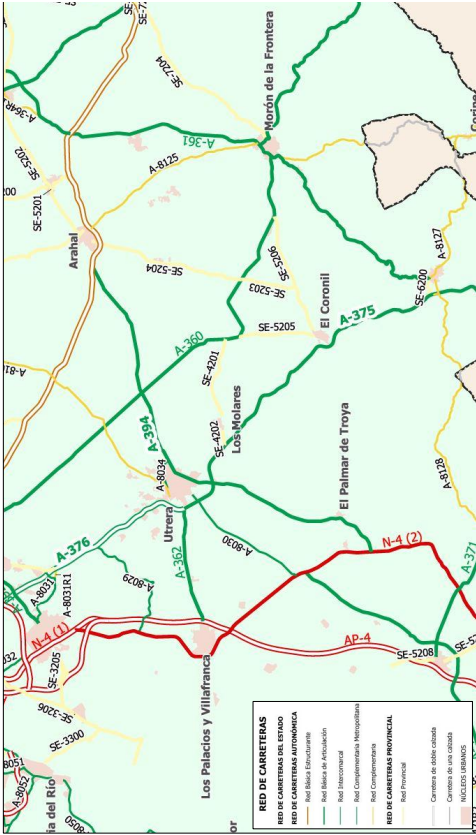


Red de carreteras. Acceso al término municipal. Fuente: Red de Carreteras de Andalucía

El término municipal de El Palmar de Troya no presenta una elevada concentración de tramos de carretera, destacando la A-394 como principal eje de conexión con el municipio de Utrera y la carretera N-IV. No obstante, dada su proximidad a Utrera, el municipio cuenta con una red viaria que facilita la conexión con la capital de provincia en un tiempo aproximado de 40 minutos.

Las vías que atraviesan el término municipal presentan diversas características que incrementan la peligrosidad de los desplazamientos, tales como el tránsito de vehículos pesados, la necesidad de mejora del estado de las carreteras y la falta de claridad en la delimitación de la titularidad de algunas vías locales.

Asimismo, tanto la carretera A-394 como las vías convencionales del municipio se encuentran expuestas a un posible riesgo en caso de rotura de la presa del Pantano Torre del Águila, debido a su cercanía, situada a aproximadamente 5 km. En este sentido, el Plan de Emergencia Municipal identifica un área de afección localizada al norte de la A-394, como resultado del posible impacto del arroyo Salado. No obstante, no se han detectado otros puntos con riesgo significativo de inundación en las restantes vías de comunicación del municipio.



Red de carreteras. Acceso al término municipal. Fuente: Red de Carreteras de Andalucía.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	69/121



ACCESOS PRINCIPALES AL MUNICIPIO

El término municipal se encuentra rodeado del municipio de Utrera, a nivel territorial, al municipio se puede acceder, al igual que al núcleo urbano:

- Carretera A-394: lo atraviesa de norte a sur y conecta el municipio directamente con Utrera al norte y con la N-IV al sur.
- Carretera SE-9014: desde el oeste.
- Carretera SE-9015: desde el este.



Carretera A-394. Acceso al municipio desde el norte del núcleo. Fuente: Google Earth



Carretera A-394. Acceso al municipio desde el sur del núcleo. Fuente: Google Earth



Carretera SE-9014. Acceso al municipio desde el oeste del núcleo. Fuente: Google Earth

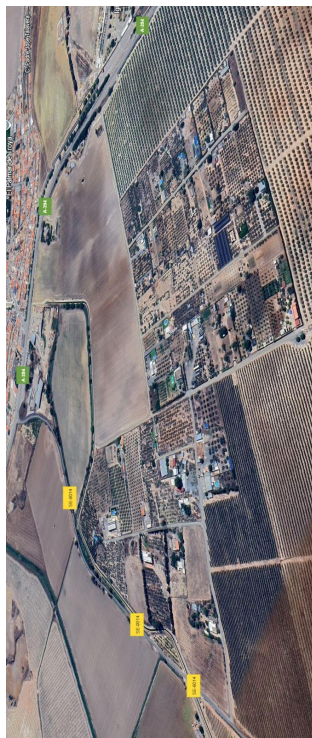


Carretera SE-9015. Acceso al municipio desde el este del núcleo. Fuente: Google Earth



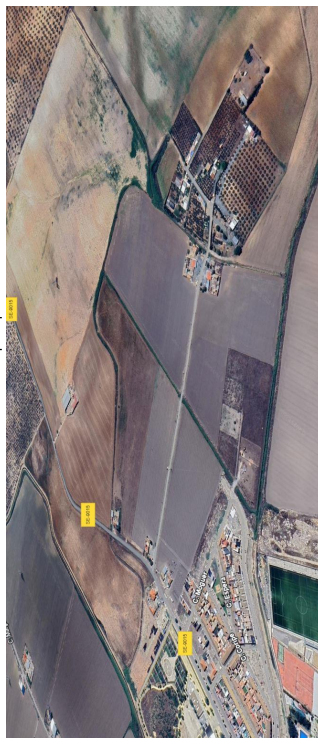
Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	70/121





Vista aérea de "Herriza de Mariano". Fuente Google Earth

A El Llano se accede desde un camino rural que parte de la SE-9015.



Vista aérea de "El Llano". Fuente Google Earth

Y otras parcelaciones con edificaciones como cortijos, a los que se accede a través de la calle Margarita y por la SE-9015.



Red de carreteras. Acceso al núcleo urbano. Fuente: Google Earth

Fuera del núcleo urbano, existen diferentes asentamientos con parcelaciones y edificaciones y parcelas. Los accesos a estas parcelaciones se realizan por diferentes vías:

- Agrupación "Herriza de Mariano", al oeste del núcleo, se realiza por la SE-9014 al norte del asentamiento, y por la A-394 al sur.



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

SISTEMA VIARIO URBANO

La configuración del núcleo tiene como origen la intersección de la Cañada Real de Ventas Larga y Torre Alcaz a Sevilla, la Cañada Real de Utrera a Villamartín, la carretera SE-9014, y la carretera SE-9015, y el límite occidental definido por el paso de la A-394.

La propia forma de este cruce provoca:

- Configuración lineal de las calles principales de norte a sur y semi-paralelamente a la A-394. Estas son el primer nivel jerárquico de la trama urbana. Dentro de este nivel se encuentran:
- Avda. de Cádiz, calle Dr. Félix Rodríguez de la Fuente, calle Nuestra Sra. Del Carmen, calle Diamante y calle Manuel Sánchez al norte, y Avda. de Jerez, calle Padre José Talavera y calle Gladiolos al sur.
- A partir de estas calles principales parten otras de segundo nivel que las comunican transversalmente, principalmente la calle Francisca Gutiérrez y la calle Sol al norte y la calle Gardénia, calle Romero y Petunia, al sur.



La intersección con la SE-9015, Avda. de Utrera en su travesía interior por el núcleo, lo divide en una zona norte y otra sur.

- **Sector Norte:** Se inicia en la carretera A-364, Écija-Jerez en el punto kilométrico 89, delimitado al Norte por la carretera de las parcelas de colonización de la finca de Troya, al Sur, con la Avenida de Utrera y con el canal cubierto del Salado; el Oeste con la carretera A-364; al Este por el cauce abierto de uno de los canales de los aliviaderos del embalse Torre del Águila.
- **Sector Sur:** Se localiza en el otro margen de la Avenida de Utrera. La calle Talavera es la más larga del poblado, de diseño sinuoso, formado por el asentamiento de edificaciones en ambos lados de la Cañada Real de Utrera a Villamartín. Marca el límite del perímetro urbano por el sudeste.

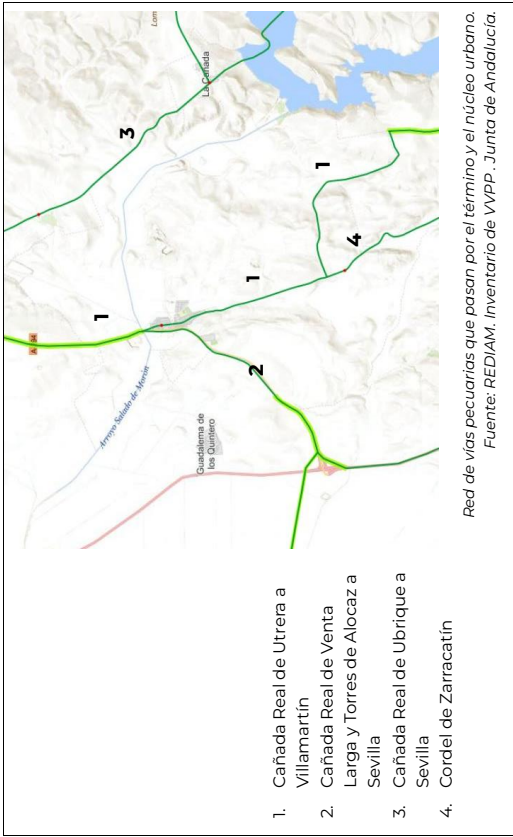
Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	72/121



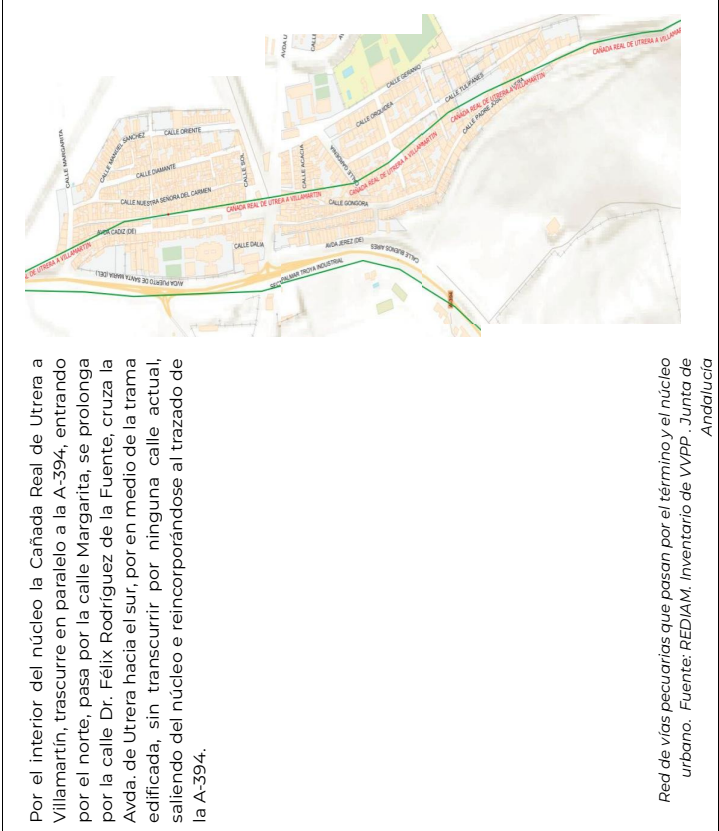
RED DE CAMINOS

El municipio de El Palmar de Troya posee una interesante red de caminos conformada por 4 vías pecuarias y algunos caminos vecinales.

Según se recoge en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de 1957 del municipio de Utrera, y en capítulos anteriores del presente documento, por el municipio discurren las siguientes vías pecuarias, cordiles y veredas, son los siguientes:



La Cañada Real de Utrera a Villamartín, se denomina como calle Padre José Talavera, incluso, fuera del núcleo urbano y hasta la SE-9075. A lo largo de esta vía se adosan diferentes construcciones diseminadas.



Además de estas Vías, en el término municipal se extienden numerosos caminos rurales.

- La calle Margarita, al norte del núcleo, se prolonga fuera del suelo urbano y se extiende hacia el este casi hasta llega al tramo del canal grande que discurre por el este del término. Este camino conecta a diferentes edificaciones diseminadas que se van ubicando puntualmente adosado al mismo. Construcciones vinculadas a la actividad agropecuaria, donde se detectan almacenes y viviendas. Tiene doble sentido y tratamiento superficial.
- De este camino derivan otros caminos de menos categorización pero con la misma finalidad de acceso a parcelas con edificaciones, con diferentes usos, o para la actividad agraria.
- De la SE-9015 parten otros caminos. Uno de ellos, discurre por el término pero es para acceder al núcleo de La Cañada que es ubica fuera del mismo. Camino de doble sentido contratamiento superficial, y pasa por encima del Arroyo Salado.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	73/121



TRANSPORTE PÚBLICO

El municipio carece de transporte público. El acceso al núcleo se puede realizar en vehículo, desde Utrera, a donde se puede llegar con servicio de autobuses y de tren.

Tren:

En el término municipal de El Palmar de Troya no existen estaciones de tren. Sin embargo, la proximidad a la ciudad de Utrera permite el acceso a un servicio de cercanías que facilita la conexión directa con el área metropolitana de Sevilla y la capital provincial.

Asimismo, la estación de Utrera cuenta con un servicio regional que opera en la ruta entre Sevilla y Cádiz, proporcionando una conexión ferroviaria estratégica entre ambas provincias y ampliando las opciones de movilidad para los residentes de El Palmar de Troya.

Autobús:

El transporte en autobús desempeña un papel fundamental para los residentes de El Palmar de Troya, dado que no existen otras alternativas de movilidad colectiva dentro del término municipal. Según el **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Utrera (2008)**, el municipio cuenta con una parada en la línea Utrera-Las Cabezas de San Juan, la cual se caracteriza por una afluencia limitada de pasajeros y una oferta de servicios insuficiente, con un total de siete recorridos.

Buscando este recorrido, en la actualidad no se ha encontrado la empresa que realice dicho trayecto.

Entre los años 2021 y 2023 la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha tomado conocimiento de las medidas puestas en marcha para facilitar las comunicaciones en transporte público de la Andalucía Rural. Se reforzó el servicio de transporte a demanda, con un nuevo servicio de ida y vuelta, en la **ruta que conecta El Palmar de Troya con Utrera** ante la alta demanda registrada, y dentro del **Programa Andalucía Rural Conectada**. Esta ruta

Este transporte resuelve la conexión con Utrera pero no la conexión con otros municipios colindantes. Existe, solo, una parada de bus en la Avda. de Utrera.



PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO



52 DIAGNÓSTICO DEL MODELO DE MOVILIDAD URBANA ACTUAL

DISTRIBUCIÓN DE LA MOVILIDAD

Debido a la situación de El Palmar de Troya, se producen desplazamientos diarios en vehículo privado por motivos de trabajo, ocio y para acceder a ciertos servicios públicos o privados como puede ser el caso de grandes superficies comerciales minoristas. La escasa frecuencia del transporte público y los pocos destinos que conectan con El Palmar de Troya implican un uso generalizado del vehículo privado

RED VIARIA URBANA

En el sector norte:

Las dos principales arterias viales del sector norte son la Avenida de Cádiz y la calle Rodríguez de la Fuente, las cuales son de sentido único de circulación y presentan secciones de ancho variable. El resto de las calles, aunque presentan dimensiones irregulares, cuentan con doble sentido de circulación. El punto de mayor congestión se encuentra en la Plaza de la Concordia, la cual se conecta de manera abierta con la Avenida de Utrera. En este punto, confluyen dos sentidos de circulación en una calzada de 8 metros de ancho, lo que se ve agravado por la dificultad en las maniobras de salida de la Avenida de Cádiz.



Intersección Avda. de Cádiz, con la Avda. de Utrera en la Plaza de la Concordia. Fuente: Google Earth

En cuanto a los estacionamientos, estos se encuentran ubicados en los tramos de mayor amplitud de las calles, permitiendo el aparcamiento en ambos sentidos de circulación. En términos generales, la capacidad de los aparcamientos es suficiente para satisfacer la demanda existente.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	74/121





Avda. de Cádiz. Fuente: Google Earth

Calle Diamante. Fuente: Google Earth

En el sector sur:

En esta zona, la consolidación de los asentamientos primitivos ha dado lugar a un trazado irregular, con un diseño desordenado. Las primeras vías que se establecieron fueron la calle Talavera, la calle Cóngora (que converge con la anterior) y las calles Dr. Fleming y García Morato, las cuales son paralelas a la Avenida de Utrera.

La calle Padre José Talavera, la más extensa del núcleo urbano, se diseñó de forma sinuosa debido al asentamiento de edificaciones a ambos lados de la denominada Vereda del Mármol. A lo largo de su trazado se presenta de diferentes anchos y estructura. Esta calle marca el límite suroeste del perímetro urbano.

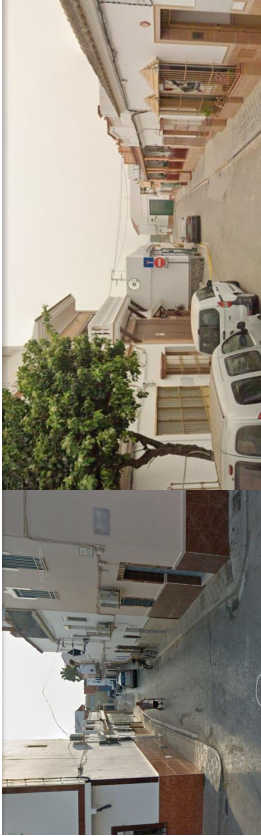


Diferentes tramos de la Calle Padre José Talavera. Fuente: Google Earth

Las vías de mayor afluencia vehicular son la calle Gladiolos (con 10 metros de ancho), la calle Cóngora (de 6 metros) y la calle Padre Talavera, cuyas dimensiones varían entre 6 y 12 metros. Todo el tráfico de la zona es canalizado hacia la Avenida de Utrera, única vía de acceso a la A-394. Las calles cuentan con doble sentido de circulación y los aparcamientos están distribuidos en un solo lado de la calzada, con suficiente capacidad para absorber la demanda, dada la naturaleza residencial de este sector.



Por otro lado, algunas de las calles de este sector presentan anchos mínimos, como es el caso de la calle Acacia, donde se producen estrechamientos significativos debido al estacionamiento de vehículos, en los cambios de sección de la calle Tulipanes.



Calle Acacia. Fuente: Google Earth

Calle Tulipanes. Fuente: Google Earth

En cuanto a los materiales empleados en la pavimentación, se identifican zonas con hormigón, asfalto y adoquín. De estos, el hormigón y el asfalto presentan una mayor extensión superficial, mientras que el adoquinado se concentra en las calles Cóngora y Dr. Félix Rodríguez de la Fuente.

En los últimos años, gracias al **Plan Contigo** (2021-2022) así como con el **Plan Actúa** (2023) se han llevado a cabo una serie de actuaciones de mejora mediante reurbanización de calles en cuanto a acabados superficiales de calzadas y acerados, señalización, accesibilidad, alumbrado e instalaciones.

Aparcamientos

Asimismo, es fundamental llevar a cabo un análisis de las zonas de estacionamiento permitido, asegurando su correcta distribución y funcionalidad. Paralelamente, se debe reforzar la vigilancia y la aplicación de sanciones a los vehículos que incumplan las normativas de estacionamiento, especialmente en áreas donde el aparcamiento está prohibido, con el fin de garantizar el cumplimiento de las regulaciones y mejorar la seguridad y fluidez del tránsito.

En el recinto ferial se ha habilitado una zona para aparcamiento de caravanas y campers recogido en el **Plan Contigo** y en el reurbanización de la parcela, con tan solo 5 plazas.

Por otro lado, en cuanto a los aparcamientos, el núcleo urbano presenta una **carencia total de superficies habilitadas para estacionamiento**, lo que obliga a los vehículos a aparcar en el viario público.

Actualmente, más de un tercio de las calles se encuentran saturadas de vehículos estacionados, una situación agravada por la estrechez y el trazado sinuoso de buena parte de la red viaria. Como consecuencia, el estacionamiento indebido es una práctica habitual.

En la calle Geranio donde se ubican gran parte de los equipamientos, se cuenta con aparcamientos para los usuarios y acerados amplios para el paso de peatones.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	75/121



Carga y descarga de mercancías

Además de los problemas derivados del estacionamiento y la circulación, es necesario abordar las dificultades asociadas a las operaciones de carga y descarga de mercancías.

En la Avda. de Utrera, y su entorno, es donde se ubican la mayoría de establecimientos vinculados a la restauración, pero su carga y descarga cuenta con zonas de aparcamientos apropiados que no intervienen en el tránsito peatonal.

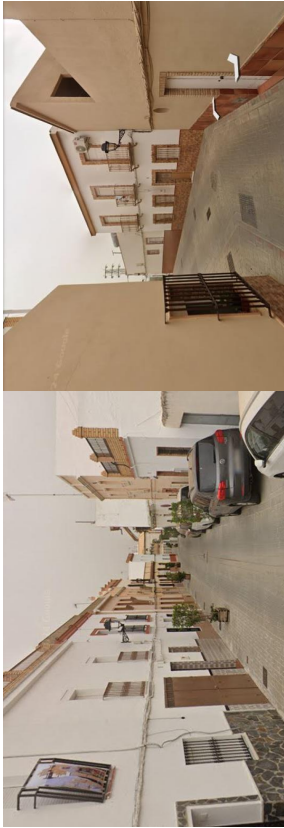
En algunos pequeños locales y comercios de la zona norte pueden crearse algún conflicto por tener que parar para la carga y descarga en calles de anchos inferiores.

MOVILIDAD PEATONAL

El núcleo de El Palmar de Troya presenta distancias que permiten una movilidad peatonal fluida a lo largo de su interior, dado que el recorrido más largo apenas supera el kilómetro de longitud. La movilidad peatonal constituye el principal medio de desplazamiento dentro del núcleo. En este sentido, promover y potenciar dicha movilidad contribuye a un modelo de transporte más sostenible y mejora la calidad del espacio público, al priorizar el tránsito peatonal y reducir la congestión vehicular.

De manera general, las calles del núcleo presentan anchos variables, lo que afecta de manera directa la comodidad, accesibilidad y seguridad de la movilidad peatonal, dependiendo del tramo de vía por el que se transite.

Considerando que algunas de las calles del núcleo urbano cuentan con dimensiones reducidas, la estrategia adoptada por el ayuntamiento ha sido la reurbanización de las vías mediante la implementación de la solución de plataforma única. Ejemplos de esta estrategia son las calles Ntra. Señora del Carmen, Hernán Cortés y Padre José Talavera. Esta intervención garantiza la circulación peatonal de manera segura y cómoda. No obstante, en algunas calles persiste el problema de ocupación del espacio destinado al peatón por parte de los vehículos.



Ejemplo de ocupación de vehículos en la zona de acerado del tramo de la calle Padre José Talavera resuelto con plataforma única. Fuente: Google Earth

Calle Hernán Cortés. Plataforma única como solución al ancho insuficiente. Fuente: Google Earth

Las calles transversales a las principales son aquellas que presentan anchos reducidos y requieren un análisis detallado para asegurar que los espacios destinados al tránsito peatonal, incluidos los de personas con movilidad reducida, cumplan con los requisitos de accesibilidad. En este sentido, no se



trata únicamente de evaluar los anchos de las aceras o zonas destinadas para este fin, sino también de garantizar que no existan elementos, como el mobiliario urbano, que estrechen las áreas de paso disponibles. La presencia de estos obstáculos obliga a los peatones a transitar por la calzada, lo que incrementa el riesgo de accidentes y compromete la seguridad vial.

Es fundamental proceder a la eliminación de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad, con el fin de garantizar que el entorno urbano sea plenamente inclusivo para todos los viandantes, especialmente para aquellos con movilidad reducida. Además, es esencial acondicionar adecuadamente los espacios destinados al peatón, ampliando y mejorando las aceras para asegurar una circulación cómoda y segura.

Fomentar la movilidad peatonal provoca, además, la mejora del entorno urbano, ya que conlleva ventajas como:

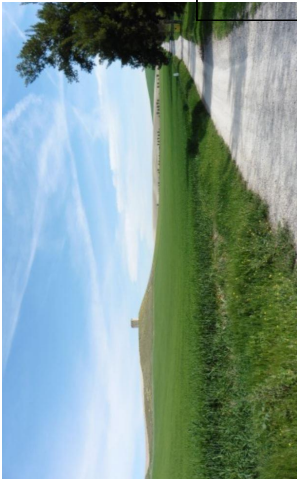
- **Reducción de la contaminación ambiental** mediante la disminución de emisiones de gases contaminantes y partículas nocivas.
- **Mejora de la calidad del aire**, contribuyendo a la reducción de enfermedades respiratorias y cardiovasculares.
- **Disminución de la contaminación acústica**, favoreciendo un entorno más habitable.
- **Fomento de la movilidad activa**, promoviendo el desplazamiento a pie y en bicicleta.
- **Revitalización de los espacios públicos**, impulsando su uso social y recreativo.
- **Dinamización del comercio local**, al generar mayor afluencia de residentes y visitantes.

Dadas las dimensiones del municipio y las cortas distancias que requieren la mayoría de los desplazamientos, el uso del vehículo privado no resulta imprescindible en gran parte de los casos.

Fuera del núcleo, el municipio cuenta con algunos caminos rurales y vías pecuarias. Estas se utilizan como vías de conexión entre parcelas dentro del término y para rutas de senderismo y de ciclismo. En ningún caso se utilizan como solución a la movilidad peatonal desde el núcleo hasta algunas de las viviendas y cortijos que se ubican en el término.

Algunas de las rutas que realizan en el municipio:

- El Palmar- Venta Diego-cruce Montellano
- El Palmar- Arenal
- El Palmar- Ventorrillo al Marmol (Pasando por el embalse Torre del Águila y la reserva natural complejo Endorreico de Utrera)
- Circular embalse Torre del Águila
- Pantano Torre del Águila - Utrera por caminos
- El Palmar de Troya-Pantano del Águila



MOVILIDAD CICLISTA

Interiormente del núcleo urbano no existe carriles bici ni ninguna medida destinada a la inclusión de la movilidad ciclista como alternativa a la motorizada.

El uso de la **bicicleta** como medio de transporte aún no está arraigado en la población de Arahál, principalmente debido a la sensación de indefensión frente al tráfico motorizado, y a la falta de comodidad en los desplazamientos. Ello es debido a la inexistencia de infraestructuras para este tipo de modo de movilidad, es decir, la ausencia de carril bici. No obstante, la orografía del municipio favorece el uso de la bicicleta, sobre todo en vías interiores de sentido único, ya que no resulta especialmente fatigoso para quienes decidan optar por este medio.

Como se ha comentado el municipio cuenta con una red de caminos, y de vías pecuarias, algo que se presenta como un enorme elemento potencial para el turismo activo, al poder constituir itinerarios para el uso deportivo y recreativo. Este tipo de infraestructura puede favorecer la práctica de ciclismo recreativo, promoviendo la conexión con la naturaleza y contribuyendo a un modelo de turismo sostenible y saludable.

Además, en el contexto de las infraestructuras destinadas a medios de transporte no motorizados, como es el caso de la bicicleta, su presencia es prácticamente nula. A pesar de que el Plan Andaluz de la Bicicleta 2014-2020 no establece directrices específicas a nivel municipal es crucial considerar el rol predominante de los vehículos privados y, en consecuencia, los elevados niveles de emisiones relacionados con el transporte motorizado. Este aspecto queda evidenciado en el Plan de Acción para la Energía Sostenible, donde se refleja que el transporte motorizado contribuye con un 38% del total de emisiones, convirtiéndose en la principal fuente de gases de efecto invernadero en el municipio.

Es importante señalar, además, que el relieve del territorio municipal brinda la oportunidad para fomentar el uso de la bicicleta como una alternativa viable al desplazamiento motorizado. Esta alternativa no solo puede contribuir al transporte urbano, sino que también puede servir como medio para conectar el núcleo urbano con los espacios naturales y las rutas ganaderas que se extienden en el ámbito supramunicipal. Esta perspectiva destaca la posibilidad de promover una movilidad más sostenible y respetuosa con el entorno, al mismo tiempo que se potencian los lazos entre la comunidad y su entorno natural.

5.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD

ESTUDIO DE MOVILIDAD 2021

Para un análisis y diagnóstico previo de la movilidad se ha recurrido a unas estadísticas experimentales que se ha acometido por parte del INE durante el año 2021 un proyecto de medición de movilidad a partir de la telefonía móvil: para dicho estudio se realizaron dos matrices de movilidad, del que para muestra análisis hemos tomado como base la MOVILIDAD COTIDIANA.

De este estudio, se observa que existe un importante desplazamiento diario a municipios colindantes.

El municipio de El Palmar de Troya carece de este estudio, pero se puede asimilar al de Utrera. Es precisamente este municipio, Utrera, el principal destino de los movimientos en coche desde El Palmar, además de Alcalá de Guadaira, Dos Hermanas y Los palacios y Villafraña.

Estos mismos municipios son los principales orígenes de los desplazamientos hacia El Palmar de Troya.

Esta movilidad viene avalada por la necesidad de traslados laborales a estos municipios, así como la dependencia de estos traslados para resolver las carencias de algunos servicios como pueden ser los comerciales.

La facilidad de acceso a la A-394, y a la N-IV garantiza la movilidad entre municipios con rapidez y comodidad.

PLAN GENERAL DE AFOROS

En relación con la saturación de las infraestructuras de comunicación, la carretera A-394 es la vía que registra la mayor Intensidad Media Diaria (IMD), con un volumen de tráfico estimado entre 5000 y 7500 vehículos al día, según los datos recogidos en el Plan de Aforos de la Red de Carreteras de la Junta de Andalucía para el año 2023. Este dato refleja el papel estratégico de la A-394 como eje vertebrador del ámbito municipal de El Palmar de Troya.

Asimismo, se destaca que en esta vía la afluencia de vehículos pesados alcanza el 28%, un porcentaje notablemente superior al registrado en otras estaciones de aforo cercanas, lo que refuerza su relevancia dentro de la red de comunicaciones y pone de manifiesto la necesidad de evaluar su capacidad y estado para garantizar la seguridad y eficiencia del tráfico.

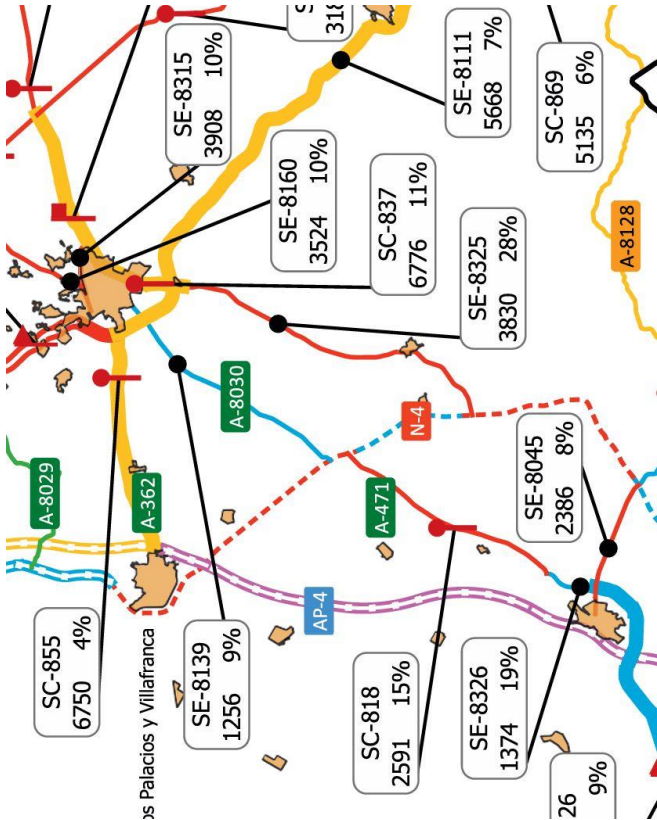


Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	77/121



5.4 CONCLUSIONES RESPECTO A LA MOVILIDAD

- A. A nivel de carreteras de conexión territorial, el municipio está bien comunicado.
- B. Potenciar y mejorar el transporte público para los traslados entre municipios.
- C. Para fomentar la movilidad peatonal, además de dotar de lugares donde dejar el coche, las dimensiones actuales de los acerado y zonas de paso preferente para el peatón, son insuficientes, por lo que se debe plantear la ampliación de sus anchos, reducir la velocidad de los vehículos que garanticen el tránsito con seguridad, regular los horarios de carga y descarga de vehículos pesados que impiden el correcto paso de los viandantes, et.
- D. Establecer una metodología para el acondicionamiento de las calles que proporcione una mejor movilidad en todos los niveles, y así definir la reserva de espacios necesarias para cada elemento que componen la movilidad (vehículos, bicicletas, peatones, personas de movilidad reducida, aparcamientos...).
- E. En numerosos puntos de la trama urbana no se garantiza la correcta movilidad para PMR, por lo que hay que plantear la eliminación progresiva de las barreras actuales.
- F. Frente a la falta de arbolado y zonas de sombras, fomentar la creación e instalación de zonas de sombra en el viario urbano del municipio, con el objetivo de mejorar la comodidad y accesibilidad de los desplazamientos peatonales, especialmente en periodos de altas temperaturas, contribuyendo así a una movilidad más sostenible y amigable con el entorno.



Plan de Aforos de la Red de Carreteras de la Junta de Andalucía para el año 2023

MATRÍCULA	PK INICIO	PK FINAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	EST_2023	IMD_2023	PES_MAPA_R
A-394	23,17	33,7	Utrera	Sevilla	SE-8325	3.830	28
A-394	33,7	34,37	Utrera	Sevilla	SE-8325	3.830	28
A-394	34,37	38,45	Utrera	Sevilla	SE-8325	3.830	28

CAMPO	DESCRIPCIÓN
MATRÍCULA	Nomenclatura de carretera.
PK INICIO	Punto kilométrico de inicio de tramo.
PK FINAL	Punto kilométrico de fin de tramo.
MUNICIPIO	Municipio sobre el que se encuentra el trazado del tramo.
PROVINCIA	Provincia sobre la que se encuentra el trazado del tramo.
EST_2023	Nomenclatura de la estación asignada al tramo de carretera.
IMD_2023	Intensidad Media Diaria de los vehículos totales para el año correspondiente de la estación asignada al tramo de carretera. Intensidad total representada en el mapa de aforos.
PES_MAPA_R	Porcentaje de pesados (%) en número entero que se representa en el mapa de aforos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	78/121



6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO

Una vez realizado el análisis de los elementos y vinculaciones a tener en cuenta para la redacción de este Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de Troya, en este apartado se enumeran, **los principales problemas urbanísticos que serán objeto de planeamiento**, así como las **oportunidades y fortalezas** con las que cuenta el término municipal para afrontar los desafíos, con objeto de conocer la situación real en la que se encuentra el municipio, contribuyendo así a planear una estrategia de desarrollo futuro para el mismo.

Tras la formulación de dichos problemas y oportunidades, se estudian posibles propuestas o alternativas para desarrollar más tarde en el documento de avance, con el fin de dar solución a todas las problemáticas detectadas y conseguir un planeamiento eficaz y acorde con el modelo urbano previsto para El Palmar de Troya.

Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se considera el **planeamiento en vigor**; el PGOU de Utrera con aprobación definitiva en 2002, y la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Utrera, con aprobación definitiva de 2008, así como el diagnóstico general del municipio contemplado en el **Plan Estratégico de El Palmar de Troya 2021 – 2030**.

Además, se tendrán en cuenta las consideraciones de la administración municipal en cuanto a las circunstancias actuales del municipio, así como el nuevo contexto urbanístico y territorial establecido por la LISTA.

6.1 PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO. DEBILIDADES Y AMENAZAS

El municipio presenta una serie de **problemáticas estructurales y funcionales** que requieren una revisión integral de su modelo de ordenación urbana. A continuación, se detallan los principales aspectos identificados, contemplando a su vez las **debilidades y amenazas** que enfrenta el municipio:

MODELO DE OCUPACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

- Inexistencia de un instrumento de planeamiento urbanístico propio, debido a su segregación de la localidad utrera en 2018, y por tanto sujeto aún a la planificación actualizada del Avance del PGOU de Utrera.
- Necesidad de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico para propiciar la implantación de nuevas infraestructuras en los futuros desarrollos de suelo, la demanda de nuevos suelos para usos terciarios e industriales, así como las medidas para la mejora del Sistema General de Espacios Libres.
- No existen de actuaciones en Planes Subregionales que afecten a este territorio.
- Oportunidad de realizar un diseño de planeamientos actualizados a la realidad económica, social y ambiental del territorio.
- Modelo de crecimiento urbanístico de baja densidad, con aparición de asentamientos irregulares. Porcentaje de población con deficiencias en su urbanización, debido a la aparición de estos asentamientos irregulares.
- Ante la proliferación de edificaciones en agrupaciones de asentamientos o de forma diseminada en el territorio, cuya consolidación se ha producido sin planeamiento ni control, el PGOU deberá establecer las directrices necesarias para su regulación, ordenación y planificación, garantizando un desarrollo territorial sostenible y conforme a la normativa urbanística vigente.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- Municipio con conexión directa con Vías de la Red Básica Autonómica, pero sin conexión directa a trenes de cercanías.
- Tramos de carreteras con necesidad de renovación para la mejora de la seguridad vial.
- Escasa frecuencia en las líneas de autobuses que conectan con el núcleo urbano de Utrera.
- Conexiones deficientes con Ciudades Medias y otros municipios, por la baja frecuencia de transportes colectivos. Necesidad de potenciar y mejorar el transporte público para los traslados entre municipios.
- Escasa adaptación de los viarios a los requerimientos de la movilidad sostenible y a la promoción de medios de transporte no automatizados (bicicleta, patinete). Para fomentar la movilidad peatonal, además de dotar de lugares donde dejar el coche, las dimensiones actuales de los acerados y zonas de paso preferente para el peatón, son insuficientes, por lo que se debe plantear la ampliación de sus anchos, reducir la velocidad de los vehículos que garantizan el tránsito con seguridad, regular los horarios de carga y descarga de vehículos pesados que impiden el correcto paso de los viandantes, etc.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	79/121



- Necesidad de establecer una metodología para el acondicionamiento de las calles que proporcione una mejor movilidad en todos los niveles, y así definir la reserva de espacios necesarios para cada elemento que componen la movilidad (vehículos, bicicletas, peatones, personas de movilidad reducida, aparcamientos...).
- En numerosos puntos de la trama urbana no se garantiza la correcta movilidad para PMR, por lo que hay que plantear la eliminación progresiva de las barreras actuales.
- Frente a la falta de arbolado y zonas de sombras, fomentar la creación e instalación de zonas de sombra en el viario urbano del municipio, con el objetivo de mejorar la comodidad y accesibilidad de los desplazamientos peatonales, especialmente en periodos de altas temperaturas, contribuyendo así a una movilidad más sostenible y amigable con el entorno.

ENTORNO AMBIENTAL

- Posee parajes ambientales singulares en su término municipal y áreas correspondientes a Reservas Naturales, así como una gran riqueza paisajística caracterizada por la aparición de humedales, lomas y llanos, afectada por el desarrollo de la agricultura. Necesidad de asegurar su adecuada protección en cada caso.
- Focos de contaminación y vertidos en los acuíferos.
- Entorno ambiental con fuerte presencia de explotaciones agrícolas.
- Debilidad del sector agrícola frente a los cambios ambientales.
- Degradación generalizada de los ecosistemas autóctonos por el desarrollo agrícola y urbano.
- El municipio se encuentra atravesado por varias vías pecuarias. Se estudiará su puesta en valor, mejora y mantenimiento, como infraestructuras ecológicas.
- El Palmar de Troya se verá afectado por la variabilidad climática y los impactos del cambio climático de la misma forma que se prevé para el resto de la comunidad. Está en el Pacto de los Alcaldes y tiene PAES elaborado. Dispone de informe de seguimiento, pero no tiene Plan de Adaptación al Cambio Climático.
- Necesidad de actualización de la Huella de Carbono Municipal. Los sectores que más afectan al aumento de emisiones son el transporte privado, la quema de combustibles fósiles y el residencial.

DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

- El municipio ha experimentado pequeñas variaciones poblacionales. La edad media de la población es de en torno a 41,61 años, con una pirámide regresiva y un porcentaje elevado de población mayor. A su vez, la proyección de la población muestra la tendencia hacia una leve disminución en el número de habitantes.
- En cuanto al estado de las viviendas, existe riesgo de infravivienda en algunos casos y las nuevas parcelaciones carecen de infraestructuras y servicios urbanísticos.
- Falta de oferta de vivienda social.

- Necesidad de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo para suplir las carencias estructurales del espacio residencial, y para suplir las necesidades en materia de vivienda protegida.

NIVEL DE RENTA Y MERCADO DE TRABAJO

- Carencia de datos estadísticos con respecto a los niveles de renta y el mercado de trabajo.
- Mercado de trabajo caracterizado por una fuerte temporalidad.
- Necesidad de facilitar la incorporación de profesionales con estudios postsecundarios al mercado laboral.

DESARROLLO ECONÓMICO

- Escasez de suelo industrial y terciario. Debido a la escasez de suelo industrial, este sector posee un peso menor en el tejido económico.
- Los principales sectores económicos de la localidad son el sector agrícola y servicios. Necesidad de diversificar la economía.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- El Municipio carece de Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos.
- No se especifica por parte de la Ordenanza Municipal los servicios de recogida de envases plásticos.
- El abastecimiento de aguas en los asentamientos ilegales se lleva a cabo a través de pozos particulares.
- El municipio carece de un sistema de depuración y tratamiento de aguas residuales, EDAR, vertiendo las aguas sin depurar al Arroyo del Salado, lo que ocasiona problemas de contaminación de las aguas.
- Necesidad de implantación de auditorías energéticas y desarrollo de medidas del PAES.

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

- Necesidad de mejora del Sistema General de Espacios Libres. Áreas verdes escasas junto a los espacios residenciales.
- Necesidad de mejora en espacios deportivos.
- No existen instalaciones para el cuidado de personas mayores, los servicios sociales municipales prestan servicio desde el consistorio.

PATRIMONIO

- Dentro del núcleo urbano no existen edificios y espacios de interés desde el punto de vista patrimonial, arquitectónico, cultural y religioso.
- A nivel territorial, sin embargo, el PGOM deberá adoptar medidas a nivel patrimonial, para poner en valor la existencia de un rico patrimonio arqueológico.
- Impulso para potenciar los recursos turísticos apoyados a la riqueza arqueológica, patrimonial y ambiental, a nivel municipal.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	80/121



6.2. FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES CON LAS QUE CUENTA EL MUNICIPIO

Con objeto de identificar aquellos aspectos más importantes con los que cuenta El Palmar de Troya, que puedan suponer una **oportunidad o fortaleza para tener en cuenta en la elaboración de la planificación estratégica**, y que servirán para el diseño de este Plan General de Ordenación Municipal, elaboramos esta enumeración sintética:

FORTALEZAS

- Buena ubicación territorial, cercano al Área Metropolitana de Sevilla y, por lo tanto, cercano a vías de comunicación de gran capacidad.
- Tasa de dependencia menor que la media provincial y autonómica.
- Autonomía para presupuestar nuevos proyectos de desarrollo en el reciente municipio independiente.
- Voluntad administrativa y social para iniciar nuevos planes de mejora en el ámbito municipal.
- Existencia de una oferta educativa, cultural y deportiva en auge.
- Tenencia de un rico patrimonio paisajístico, cultural, arquitectónico y religioso.
- Presencia de asociaciones y colectivos en el municipio.
- Oportunidades de desarrollo industrial.
- Desarrollo urbanístico racional hasta la actualidad.
- Existencia de infraestructuras de la red de distribución en buen estado.
- Voluntad por parte del Consistorio por desarrollar actuaciones en el ámbito de la sostenibilidad ambiental.
- Buena oferta de infraestructuras de telecomunicaciones.
- Municipio con una identidad cultural y económica claramente reconocida y valorada.

OPORTUNIDADES

- Posibilidad de conectar con ciudades medias a través de la promoción de medios de transporte colectivos.
- Interés por fomentar el turismo vinculado al patrimonio natural-cultural para su promoción por parte del Gobierno Local.
- Promoción de redes peatonales en el ámbito municipal y ciclistas que permitan el desplazamiento eficaz en el núcleo urbano y conexión y vinculación con los espacios naturales.
- Mayor implicación, actualmente, de la sociedad civil en los procesos de gobernanza y participación ciudadana.
- Mejoras previstas en la red de saneamiento de agua.
- Capacidad funcional para explotar recursos de energías renovables.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	81/121



7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

La resolución de problemas en el contexto urbanísticos de un término municipal requiere un enfoque técnico y metodológico. En primera instancia, se impone la identificación de los problemas urbanísticos específicos. Posteriormente, es esencial llevar a cabo una evaluación de prioridades, basada en la importancia y urgencia de cada problema, a fin de determinar cuáles requieren atención prioritaria.

La obtención de datos y evidencia precisa es un paso crítico en este proceso, implicando la recopilación de informes técnicos, registros cartográficos, estadísticas demográficas y la realización de entrevistas con las partes afectadas. La fase de análisis de causas se basa en la aplicación de herramientas como el análisis de causa raíz para identificar los factores subyacentes que originan los problemas.

Una vez comprendidas las causas, se procede a la generación de soluciones potenciales, lo que implica la colaboración de un equipo de trabajo multidisciplinario que aporta ideas realistas y factibles. La evaluación de soluciones se lleva a cabo con un enfoque técnico, analizando exhaustivamente las ventajas, desventajas, costos asociados y los recursos requeridos para su implementación. Se selecciona la solución óptima que aborde la causa raíz de manera eficaz.

La planificación de la implementación incluye la elaboración de un plan detallado, asignando responsabilidades específicas, estableciendo plazos y asegurando la disponibilidad de recursos necesarios. La ejecución de este plan debe realizarse de manera metódica y rigurosa.

El seguimiento continuo desempeña un papel fundamental en la evaluación de la efectividad de la solución, involucrando la recopilación de datos técnicos, observaciones de campo y la retroalimentación de las partes interesadas. Si se detectan desviaciones o problemas inesperados, se deben realizar ajustes técnicos y operativos según sea necesario.

La comunicación técnica y efectiva es esencial para mantener a todas las partes interesadas informadas sobre el progreso del proceso, garantizando que estén al tanto de los avances y resultados obtenidos. En este enfoque técnico, se busca la maximización de la eficiencia y la efectividad en la resolución de problemas urbanísticos en el ámbito municipal.

Es relevante destacar que, a pesar de la naturaleza intrínseca de las cuestiones urbanísticas que demandan atención, su alcance y complejidad pueden exceder las competencias exclusivas del ámbito del urbanismo. En tal sentido, con frecuencia, la resolución de estos problemas conlleva la necesaria sinergia de múltiples áreas departamentales dentro de la estructura municipal. Además, requiere una estrecha colaboración con los titulares de derechos sobre los terrenos involucrados, los promotores de desarrollo y, de manera crucial, la participación activa de los residentes en calidad de partes interesadas. Este enfoque interdisciplinario y de colaboración es esencial para abordar de manera eficaz y holística las complejas cuestiones urbanísticas que afectan al municipio.



7.1 LA IMPORTANCIA DE UN ENFOQUE INTEGRAL . ABORDAR DESDE TODAS LAS ESCALAS.

El análisis y diagnóstico de un municipio en relación a aspectos urbanísticos debe necesariamente abarcar un rango de escalas que va desde la territorial hasta la escala urbana. Esta amplitud de enfoque se justifica por diversas razones fundamentales; cada una de las cuales contribuye a mejorar la eficacia y la sostenibilidad de las decisiones relacionadas con el desarrollo y la planificación urbana.

En primer lugar, al abordar todas las escalas, se logra una comprensión holística de la dinámica urbana y territorial. Esto significa que no se examinan únicamente los aspectos a nivel de la ciudad, sino que se consideran los factores que influyen en su entorno territorial, como regiones circundantes, recursos naturales y sistemas de transporte. Esta visión global es esencial para comprender cómo las acciones en una escala pueden tener efectos significativos en otra. Por ejemplo, un nuevo desarrollo urbano puede impactar la disponibilidad de recursos hídricos en la región circundante, lo que, a su vez, afecta la sostenibilidad a largo plazo.

Además, este enfoque integral permite una planificación y toma de decisiones más efectivas. Al tener una visión completa de la interconexión de las escalas, la planificación urbana puede anticipar mejor las necesidades y desafíos futuros, evitando soluciones a corto plazo que podrían generar problemas a largo plazo. Se pueden identificar oportunidades de desarrollo que aprovechen los recursos y ventajas de la región en su conjunto, en lugar de aislar la planificación urbana de su contexto territorial más amplio.

En cuanto a la sostenibilidad, considerar todas las escalas es esencial para garantizar que el crecimiento y desarrollo de un municipio sean compatibles con la capacidad de carga del territorio y con la preservación de sus recursos naturales. Esto es particularmente relevante en un contexto en el que la presión sobre el medio ambiente es una preocupación global. La sostenibilidad requiere una planificación a largo plazo que aborde las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

En resumen, el análisis y diagnóstico de un municipio que aborda todas las escalas, desde la territorial hasta la escala urbana, es fundamental para lograr una comprensión completa de la dinámica urbana y territorial, tomar decisiones efectivas y sostenibles en la planificación urbana y garantizar un desarrollo que respete los límites ambientales y preserve los recursos naturales. Este enfoque integral es esencial para afrontar los desafíos contemporáneos de manera informada y responsable.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	82/121



72 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DETECTADA. IDENTIFICACIÓN.

La identificación de la problemática urbanística en el término municipal de El Palmar de Troya implica un análisis exhaustivo y crítico de los aspectos que influyen en el desarrollo y la planificación del municipio. Este diagnóstico previo es esencial para comprender los desafíos que enfrenta el municipio en materia de urbanismo y proporciona la base sólida sobre la cual se pueden construir soluciones efectivas. Para abordar esta cuestión, es necesario considerar factores como el crecimiento no planificado, la presencia de construcciones irregulares, la insuficiencia de servicios básicos, la conectividad y otros aspectos que impactan en la calidad de vida de los residentes y en la sostenibilidad del entorno. Este diagnóstico servirá como punto de partida para la posterior planificación y desarrollo de estrategias que contribuyan a una gestión urbana más eficiente y al bienestar general de la comunidad de El Palmar de Troya.

A pesar de que ya se han abordado los diferentes problemas urbanísticos en el capítulo previo (Capítulo 6), en esta sección se efectúa una enumeración a modo de resumen de los principales inconvenientes de carácter general en el término municipal, así como de aquellos específicos que afectan a los diversos ámbitos.

PROBLEMAS DETECTADOS DE CARÁCTER GENERAL EN EL MUNICIPIO

- **Inexistencia del instrumento de ordenación general propio.** careciendo de un modelo urbano que plantee propuestas acordes a las necesidades actuales del término municipal tras el proceso de segregación que culminó con la aprobación del Decreto 183/2018, de 2 de octubre, que le otorgó la categoría de municipio independiente tras su desvinculación de Utrera.
- **Viviendas Vacías:** Se han identificado 72 viviendas vacías, lo que representa un 7,4% del total de viviendas.
- **Escasez en la Oferta de Vivienda Protegida:** actualmente el municipio no cuenta con viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial. Es imperativo ampliar el espectro de actuación en vivienda social, integrando mayores cuotas de reserva en los nuevos desarrollos y planes de regeneración urbana.
- Resolver la problemática de la **existencia de asentamientos irregulares en suelo rústico**, consiguiendo su regularización.
- Necesidad de destinar **suelo a nuevas actividades económicas**.
- **Problemas de movilidad peatonal.** Necesidad de mejora de la red peatonal en el núcleo urbano, mediante rutas seguras y amables.
- **Problemas de aparcamientos.**
- Falta de un servicio de **transporte público** que comunique el municipio con otros colindantes.

73 LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.

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

- **OE.1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo**
 - Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
 - Homogeneizar la distribución de la masa arbórea.
- **OE.2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente**
 - Definir un modelo urbano que fomente la compactad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos.
 - Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - Impulsar la regeneración urbana.
- **OE.3. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible**
 - La ciudad de proximidad.
 - Potenciar modos de transporte sostenibles.
 - Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - Priorizar la movilidad peatonal y ciclista.
- **OE.4. Impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas**
 - Diseñar y planificar la ciudad desde el enfoque de género, intergeneracional, diversidad funcional.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	83/121



OE.I. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO

La necesidad de establecer estrategias que guíen el desarrollo territorial del suelo vacante, asignando los usos adecuados, así como una planificación realista, garantizando que el suelo se utilice de manera eficiente y respetando su capacidad y localización estratégica.

ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Disponer de una estrategia dentro del nuevo Plan que establezca las bases del modelo territorial en el término municipal, potenciando su posición metropolitana y su cercanía con Sevilla.
- Introducir medidas para vincular la ordenación territorial con la planificación económica, cultural, de los recursos naturales y los equipamientos urbanos, con el objetivo de evitar desigualdades entre zonas y situaciones que favorezcan el desapego identitario.
- Diseño urbano de conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los municipios vecinos.
- Reducir el consumo de suelo rústico adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas. Fomentar la productividad del suelo ya transformado, desarrollando los sectores previstos y preservando las bolsas vacantes de manera estratégica.

CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Elaborar estrategias para mejorar, conservar y poner en valor el patrimonio cultural de El Palmar de Troya (tanto en sus aspectos tangibles, como intangibles –formas de vida, tradiciones, etc.-) y el paisaje urbano y rural, con el fin de desarrollar todo su potencial y garantizar un nivel adecuado de conservación y mantenimiento.
- Respectos a los espacios naturales del municipio establecer protecciones respecto al paisaje circundante y líneas de visión, como las que se tienen desde las entradas, carreteras y autovía, protegiendo así la imagen y percepción de El Palmar de Troya.
- Protección de los bordes urbanos con el medio rural circundante.

MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permitan atender a los problemas urbanos.



- Organizar y diseñar las redes de infraestructuras verdes teniendo en cuenta criterios de conectividad ecológica y de las características geomorfológicas del territorio, con el objetivo de optimizar la prestación de servicios ecosistémicos a los ciudadanos.
- Asignar los usos del suelo en coherencia con las características de la base territorial preexistente.

MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Distribuir de manera homogénea la masa de arbolado. Se buscaría crear una estructura verde en base a combatir los efectos del cambio climático.
- Establecer recorridos de sombra para evitar el efecto “isla de calor”, especialmente en la zona del casco histórico donde el índice de zona verde es muy inferior.
- Interconectar los distintos espacios libres de la localidad, creando recorridos verdes que faciliten y promuevan la movilidad peatonal y el desarrollo de actividades lúdicas y deportivas.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	84/121



OE.2. EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE

Fomento de la equidad y la igualdad entre las distintas zonas urbanas, tanto en lo referente a la rehabilitación del espacio físico como en materia de cohesión social, cuidado del paisaje urbano periférico, la conectividad real en materia de movilidad y vulnerabilidad social.

DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACTAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas a través del planeamiento urbanístico que aseguren un resultado equilibrado, favoreciendo los procesos de ocupación y de transformación del suelo con una densidad urbana adecuada.
- Implementar medidas que permitan satisfacer de forma autónoma a nivel de barrio y en la mayor medida posible, las necesidades cotidianas de la población, adecuando la oferta de servicios y equipamientos. No generalizando los equipamientos. Es preciso graduar los realmente necesarios en cada uno de ellos para evitar costes económicos y medioambientales insostenibles. Impulso de equipamientos deportivos en el municipio.
- Rehabilitación y puesta en uso de edificaciones obsoletas, así como reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados.
- Favorecer la ciudad de proximidad, estableciendo una red de dotaciones de primera necesidad en un ámbito accesible a pie o movilidad no motorizada.

GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y LA DIVERSIDAD DE USOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Asegurar con el planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.
- Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos y reservar espacio suficiente para actividades económicas y productivas.
- Evitar la tercerización de determinadas áreas de los núcleos urbanos existentes equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios. Favorecer la mezcla de usos.

GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos. Atender al paisaje urbano.
- Fomentar la cultura, el intercambio, la convivencia y el ocio urbanos, convirtiendo las calles en "plazas", para lograr que el espacio público sea una señal de identidad.



- Fomentar las medidas de intervención que reduzcan al mínimo o eliminen los impactos negativos sobre la salud de los ciudadanos.
- Asegurar el mayor confort posible del espacio público. Liberando espacio público ocupado por el automóvil privado para convertirlo en espacio público de uso múltiple, favoreciendo los usos peatonales y el comercio local.
- Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados sea un buen instrumento para ello.

IMPULSAR LA REGENERACIÓN URBANA

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Fomentar e impulsar la rehabilitación y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad.
- Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.
- Evaluar, medir y gestionar las edificaciones irregulares.
- Regeneración del caserio tradicional, con la posible creación de áreas de rehabilitación urbana que complementen a las políticas de vivienda protegida.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	85/121



OE.3. FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Emprender acciones encaminadas a alcanzar un nuevo modelo de movilidad eficiente, accesible y bajo en emisiones, que proporcione soluciones alternativas para mejorar la calidad de vida de los palmareros y palmereras, el mayor desarrollo económico, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental a las distintas zonas urbanas independientemente y en perspectiva común.

LA CIUDAD DE PROXIMIDAD
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Fomentar un modelo urbano de usos mixtos que reduzca distancias en los traslados entre las distintas zonas del núcleo de El Palmar de Troya.
- Promover la conectividad urbana y la accesibilidad universal, con patrones de proximidad entre la residencia y el trabajo, para limitar las exigencias de movilidad.
- Establecer en los instrumentos de ordenación un reparto equilibrado del espacio urbano destinado a movilidad motorizada y no motorizada, acorde con las políticas de desarrollo sostenible de las ciudades.
- Priorizar, en la medida de lo posible, la ciudad para el peatón favoreciendo los itinerarios continuos, seguros y responsables y propiciando una forma de vida más saludable y activa.
- Fomentar la eficacia y la calidad de los modos de transporte más económicos y al alcance de todos los grupos de edad: transporte público, bicicleta y a pie.
- Implementar modelos de desarrollo urbanístico que incorporen planes de transporte público. Fomentar transporte público metropolitano o supramunicipal y su intermodalidad con el entorno próximo y la ciudad de Sevilla.

POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas a través de planes de movilidad urbana sostenible, para reducir los viajes en transporte privado, fomentar los sistemas de transporte público eficientes y mejorar la calidad de los desplazamientos peatonales.
- Establecer una oferta adecuada de transporte público a escala urbana y construir redes integradas que interconecten los distintos modos.
- Introducción de un sistema de transporte a la demanda para mejorar la oferta de transporte público. Además, se plantea mejorar la accesibilidad de las paradas y su entorno, aumentar la señalización, y asegurar itinerarios peatonales adecuados hacia estas paradas.
- Favorecer la conectividad con medios de transporte públicos o híbridos, que reduzcan los viajes privados y en espacial los de pasajero único.



GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Diseño adecuado de los itinerarios peatonales. Estableciendo unos estándares adecuados para la accesibilidad universal, con especial incidencia en el casco histórico.
- Establecer ordenanzas municipales para evitar la invasión de los espacios peatonales por elementos destinados al cableado de las compañías suministradoras. Promover la eliminación de dichos elementos y su soterramiento u ocultación por cajeados de fachada.

PRIORIZAR LA MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Desarrollar redes peatonales y ciclistas, incluyendo los nuevos desarrollos urbanos, garantizando desplazamientos no motorizados seguros y en un entorno amigable.
- Utilizar la amplia y extensa red de caminos y vías pecuarias que atraviesan el término municipal para el desarrollo de una red ciclista y peatonal, interconectada con otros municipios.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	86/121



OE.4. IMPULSAR EL DISEÑO DE LA CIUDAD PARA TODAS LAS PERSONAS

Avanzar en un modelo pensado, no sólo para los grupos de población más visibles sino también para los colectivos en situación de vulnerabilidad social por cuestiones relacionadas con el género, la diversidad funcional, la edad o el origen, para avanzar en igualdad e integración.

DISEÑAR Y PLANIFICAR LA CIUDAD DESDE EL ENFOQUE DE GÉNERO, INTERGENERACIONAL, DIVERSIDAD FUNCIONAL

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Implementar actuaciones para alcanzar ciudades mejores, tanto para hombres como para mujeres, en las que, en vez de perpetuarse los roles existentes en la actualidad, se avance hacia la puesta en valor y la asunción compartida de las tareas del cuidado de personas dependientes y demás, desempeñadas hasta ahora por la mujer y en la que se garantice la seguridad de las mujeres.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de los usos y necesidades de las distintas generaciones y que propicien en intercambio de intereses y la convivencia intergeneracional en espacios comunes.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de las personas con diversidad funcional, avanzando en la eliminación de barreras físicas, de transporte, sociales y de comunicación.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de las personas con hipersensibilidad a los ruidos y luces, propias del espectro autista, favoreciendo la convivencia y las necesidades de este colectivo.
- Establecer itinerarios peatonales seguros en cuanto a accesibilidad, iluminación y baja incidencia con el tráfico, destinado a colectivos vulnerables y trayectos escolares.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	87/121



7.4 LÍMITES DE ACTUACIÓN. NECESIDAD DE UN PLAN DE ORDENACIÓN URBANA PARA
LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

En el proceso de análisis y diagnóstico que hemos llevado a cabo, es fundamental destacar que hemos abordado todas las dimensiones territoriales, a pesar de que el enfoque principal de nuestro plan, el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), se dirige hacia una escala estructural y general. Esto significa que no nos adentramos en la valoración de cuestiones que inciden directamente en el suelo urbano, ya que esta es competencia exclusiva del Plan de Ordenación Urbana (POU).

La distinción entre el PGOM y el POU es crucial en nuestra planificación, ya que ambos instrumentos son esenciales para el desarrollo y la organización del término municipal de El Palmar de Troya. Mientras que el PGOM se enfoca en aspectos más amplios y estructurales que influyen en todo el territorio municipal, el POU asume un papel crítico en la definición de la trama urbana y la gestión de las áreas específicas de suelo urbano.

Al ser El Palmar de Troya un municipio con un alto porcentaje de suelo rústico, dominante sobre el suelo urbano del término municipal, este PGOM, por tanto, se convierte en un pilar fundamental en la planificación del crecimiento y desarrollo de El Palmar de Troya, siendo muy relevante la actividad agropecuaria, por lo que cobra mayor importancia una adecuada gestión del este suelo. Siendo como decimos el POU el que aborde directamente los aspectos que afectan a la vida cotidiana de los residentes y al funcionamiento de la ciudad.

Es importante destacar que, en este proceso, se identifica la necesidad de abordar el desarrollo y la aprobación de un POU sólido y reflexionado. El POU no solo se trata de una cuestión técnica, sino que tiene una relevancia profunda en la configuración y evolución de El Palmar de Troya como una comunidad cohesionada y funcional. Por lo tanto, se debe trabajar de manera coordinada para garantizar que ambos instrumentos, el PGOM y el POU, se complementen de manera efectiva, para el beneficio de todos los habitantes de El Palmar y para el crecimiento sostenible del municipio.

Este enfoque claro en la distinción y colaboración entre el PGOM y el POU demuestra el compromiso en garantizar una planificación urbana adecuada y sostenible, considerando tanto los aspectos generales como los detalles esenciales para el bienestar de la comunidad de El Palmar de Troya.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	88/121



8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Actualmente, el municipio de El Palmar de Troya se encuentra bajo el régimen de planificación urbanística del planeamiento general del municipio de Utrera, del cual formaba parte como núcleo de población secundario hasta su segregación en el año 2018.

Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se tomará en consideración lo estipulado en dicho planeamiento. No obstante, se aprovechará la oportunidad que brinda la redacción de un nuevo documento urbanístico, el cual permitirá adaptar el plan a las necesidades y condiciones actuales del municipio, así como al nuevo contexto urbanístico y territorial definido por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de El Palmar de Troya, además de responder a las circunstancias concretas del municipio, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA:

Viabilidad social

Las actuaciones que se propongan deberán orientarse al interés general y estar dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación.

Viabilidad ambiental y paisajística

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de El Palmar de Troya, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Ocupación sostenible del suelo

Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada. En este sentido, habrá que analizar pormenorizadamente los posibles crecimientos propuestos en el marco del Planeamiento General vigente, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de El Palmar de Troya, y qué iniciativas tienen capacidad para impulsar adecuadamente las actuaciones.

Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética

Las actuaciones propuestas serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Resiliencia



El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Viabilidad económica

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

Gobernanza en la toma de decisiones

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

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

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	89/121



8.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

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

1. **Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** Desde la entrada en vigor del PGOU de Utrera en 2002 y si su posterior adaptación parcial a la LOUA en 2009, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
2. **Incidir en la mejora de la calidad de vida.** A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de la ciudad.
3. **Trabajar con el presente pensando en el futuro.** Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios.
4. **Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
5. **Adecuarlo al dinamismo de las distintas zonas de El Palmar de Troya y de la totalidad del municipio** con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
6. **Tener en cuenta su situación en el límite exterior del área metropolitana de Sevilla. Esta situación estratégica** debe ser contemplada y servir de sinergia para el desarrollo urbanístico de El Palmar de Troya.
7. **Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y políticas sectoriales contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
8. **Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
9. **Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.



10. **Cartografía actualizada.** Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales. Se tomará como base la cartografía de Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), competente para la delimitación de los límites del término municipal.

En fases posteriores será necesario el estudio de la correspondencia con la cartografía catastral y sus implicaciones en base a la preceptiva coordinación registral.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	90/121



8.2 OBJETIVOS DESDE EL DIAGNÓSTICO

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

- A. EL PALMAR DE TROYA, SITUACIÓN ESTRATÉGICA EXTERIOR AL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA
- B. LÍMITES DE CRECIMIENTOS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS). LÍMITES URBANOS Y RELACIÓN CAMPO-CIUDAD.
- C. IDENTIFICAR ÁREAS ESTRATÉGICAS CATALIZADORAS DE REGENERACIÓN URBANA.
- D. VIVIENDA.
- E. MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE
- F. DOTACIONES PÚBLICAS.
- G. POTENCIAR EL SECTOR ECONÓMICO-INDUSTRIAL
- H. DOTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS.
- I. RESILIENCIA MUNICIPAL. CAMBIO CLIMÁTICO.
- J. SOSTENIBILIDAD.
- K. CUIDADO DEL PAISAJE COMO VALOR NATURAL Y POTENCIAL TURÍSTICO.
- L. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

A. EL PALMAR DE TROYA, SITUACIÓN ESTRATÉGICA EXTERIOR AL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA

El Palmar de Troya, municipio localizado a una distancia de 46km de la capital por medio de la A-376, y a 50km por la N-4, se encuentra situado en el límite sur del área metropolitana de Sevilla.

Considerando la saturación de la primera corona metropolitana de Sevilla. Esta localización debe valorarse como un aspecto estratégico y una oportunidad para el desarrollo de la localidad, cobrando especial relevancia el desarrollo de su parque residencial.

El entorno del área metropolitana de Sevilla y su extensión al exterior de dicha área, se enfrenta a desafíos y oportunidades significativas en el ámbito de la vivienda y el urbanismo. En la actualidad, uno de los principales problemas que afectan a la comunidad es la falta de una oferta adecuada de viviendas protegidas y en alquiler, lo que dificulta el acceso a la vivienda para una parte importante de la población. El precio medio de la vivienda, tipo vivienda unifamiliar, en El Palmar de Troya se sitúa en 1.186 € por metro cuadrado, similar a los 1.153€/m² de Utrera y los 1.039 860€/m² de Los Molares, pero superior a los 860€/m² de El Coronil y 785€/m² de Arahál, según el portal *RedAdvisor*.

De la observación de estos datos y del análisis realizado podemos indicar:

- Estado de conservación de los edificios. Las viviendas se encuentran en buen estado de conservación.
- Mercado de vivienda. Escasa oferta de alquiler en el municipio, lo que dificulta el acceso a la vivienda.
- Actualmente no hay presencia de edificios plurifamiliares. La inexistente oferta de vivienda plurifamiliar también dificulta el acceso a la vivienda ya que las viviendas unifamiliares, por lo general, tienen un valor mucho más elevado. Ante el escaso mercado de vivienda plurifamiliar cabe cuestionarse si responde a la demanda de esta tipología
- La realidad indica claramente que una de las necesidades más apremiantes es la puesta en el mercado de vivienda asequible.
- Aún quedan zonas sin terminar de consolidar, como es el caso del sector SUNP-8, donde los vacíos sin edificar (47 parcelas según catastro) podrían asumir una nueva oferta de viviendas.

Si se opta por fomentar la construcción de nuevas viviendas se conseguiría frenar la fuga de población hacia localidades vecinas con mayor oferta.

B. LÍMITES DE CRECIMIENTOS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS). LÍMITES URBANOS Y RELACIÓN CAMPO-CIUDAD.

El modelo de PCOM debe responder a los criterios alineados con la Ciudad Compacta y la Rehabilitación de la Ciudad Existente conciliando el derecho a Habitar con el derecho a Trabajar.

Se deberán diagnosticar la vocación real de los suelos para su incorporación al crecimiento urbano, siendo necesario reconsiderar los intereses generales del municipio y planificar de acuerdo con los criterios actuales para que estén alineados con los límites de crecimiento, la ciudad compacta y la resiliencia urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	91/121



Se deben planificar adecuadamente los sectores por desarrollar, siendo clave la programación y la elección del sistema de gestión que los viabilice. De esta manera se pretende evitar vacíos y desarrollos inacabados, con la consecuente discontinuidad en la pretendida ciudad compacta. Se prestará especial atención a los límites urbanos del núcleo urbano, así como a la conectividad campo-ciudad.

Los nuevos posibles crecimientos se han establecerán en función de una escala abarcable desde criterios sociales y ambientales, entre otros, de índole jurídica y de sostenibilidad económica. La escala de las propuestas, o lo que viene a ser lo mismo, el control de la dimensión del nuevo Plan, debe permitir aminorar el suelo urbano, evitar grandes distancias y creación de barreras infraestructurales a favor de una progresiva adaptación al territorio, sus valores rurales y naturales, evitando la dispersión-difusión de la urbanización y mejorando la calidad social de los futuros palmares y palmarales.

Los vacíos urbanos que aún existen en el interior del núcleo urbano podrían considerarse como zonas de oportunidad para su colmatación e integración de diferentes elementos que pongan en valor el conjunto urbano.

En este contexto de compacidad, en paralelo se deben buscar alternativas de encaje en la estructura territorial a la problemática de las urbanizaciones que se han desarrollado al margen de la legalidad.

Se deberá contemplar soluciones de una forma pormenorizada, pero a que a su vez posibiliten el entendiendo con el resto de las áreas del asentamiento urbano siendo servidoras y servidas de forma recíproca, es decir, cada zona debe responder a un interés general por encima de los intereses particulares.

C. IDENTIFICAR ÁREAS ESTRATÉGICAS CATALIZADORAS DE REGENERACIÓN URBANA

Para superar la planificación contemporánea determinista, se propone una "planificación estratégica" como un instrumento basado en un proceso flexible y creativo de actuación integrada a "corto plazo", que establece las bases para la toma de decisiones iterativas y encadenadas. Esta planificación estratégica debe tomar las decisiones adecuadas a cada momento, identificando Áreas estratégicas y evaluando los resultados a través de un sistema de modelación complejo que atienda a los aspectos sociales, económicos, ambientales, espaciales del desarrollo urbano y territorial en su caso.

El instrumento deberá señalar esas Áreas estratégicas desde dos enfoques complementarios, desde un enfoque categórico, y desde un enfoque optativo (o tentativo).

En el enfoque categórico, se plantea asignar la responsabilidad de la regeneración o del desarrollo estratégico que puede tener interés municipal o supramunicipal y metropolitano.

En el enfoque optativo, se deberán plantear la orientación del Área estratégica, es decir su uso, aunque, nunca con carácter excluyente.

Estas Áreas estratégicas se deberán considerar estructurales, como un recurso que debe ser explorado, trascendiendo incluso los límites del urbanismo para convertirse en catalizadores de la regeneración urbana, que profundizan en la identidad del municipio.

D. VIVIENDA

El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de todo pueblo, ya que es uno de los principales problemas que afectan a la vida de los ciudadanos.



En su conjunto, el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda, en algunos casos, es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía. Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano y a la imagen del pueblo.

Otro de los aspectos que define la situación actual de la vivienda en El Palmar es la carencia de viviendas de carácter público, lo que hace necesario ampliar el ámbito de actuación en materia de vivienda social. En este sentido, se deberá incorporar un mayor porcentaje de reserva para este tipo de viviendas en los nuevos desarrollos urbanísticos y en los planes de regeneración urbana.

Asimismo, aunque el estado de conservación de las viviendas actuales se considera aceptable, otro objetivo fundamental será promover la adaptación de estas edificaciones a los requerimientos de una adecuada eficiencia energética y accesibilidad.

Desde el Nuevo Plan General es imprescindible atender a estos problemas, planteando una oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada, con un marco adecuado que fomente la coordinación entre las administraciones públicas.

E. MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MULTIMODALIDAD DEL TRANSPORTE

Existe una cuestión de consenso generalizado en los últimos debates urbanísticos sobre la ciudad, que es la imposibilidad de extender un modelo de movilidad centrado en la única optimización de los desplazamientos en tráfico motorizado privado, que se demostrado como sistema insostenible desde el punto de vista social, ambiental e incluso económico. La movilidad debe orientarse hacia un modelo de sostenibilidad, integrando decisiones estratégicas en la localización de usos y actividades, con formas de transporte menos agresivos.

El objetivo racionalizar el uso del vehículo privado, reduciendo lo máximo posible su presencia, derivándolo a las líneas de comunicación donde sea estrictamente necesario.

La propuesta de movilidad en El Palmar de Troya parte de la compatibilización e hibridación de usos, en las zonas urbanas existentes, y en los futuros nuevos desarrollos, tanto en el suelo urbano como en el rústico, en pos de la recuperación del espacio público por parte del ciudadano.

Para que estos criterios de ordenación urbana sean una realidad, es necesario aplicar nuevas formas de pensamiento en el pueblo, y en la cultura del espacio público:

- Promover formas de movilidad urbana sostenible.
- Establecer una Red de Itinerarios Peatonales Principales que puedan poner en red todo el sistema peatonal, incluyendo el entorno rural.
- Asegurar los traslados a pie con comodidad y seguridad del peatón mediante anchos suficientes de Acerados, y diseño urbano que garantice la accesibilidad de personas de movilidad reducida.
- Fomentar la creación e instalación de zonas de sombra en el viario urbano del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	92/121



- Proponer una red básica para bicicletas.
- Vinculación a elementos naturales como vías pecuarias o caminos rurales (espacios libres), para fomentar la movilidad peatonal y ciclista.

- Fomentar y mejorar el transporte público para los traslados entre municipios y , así, poder acceder a otros medios de transporte de carácter supramunicipal como es el tren que llega a otros municipios, como Utrera y Las Cabezas de San Juan.

Por otra parte, se requiere la revisión del sistema viario, así como la accesibilidad a los diferentes asentamientos irregulares existentes.

F. DOTACIONES PÚBLICAS

Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corredor de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono.

La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física del núcleo urbano y la definición de la estructura urbana propuesta por el Nuevo Plan.

El municipio dispone de diversos equipamientos destinados a satisfacer las necesidades de los residentes. En lo que respecta a los espacios libres y zonas ajardinadas, se observa que, a pesar de contar con una amplia área de espacio libre de carácter general, como es el caso de la Colina de las Erizas y su entorno, que cumple con el estándar legal establecido, dicho espacio se encuentra concentrado en una única ubicación. En el marco del nuevo planeamiento, se contempla la implementación de una estrategia de distribución de nuevos espacios libres dispersos, lo que permitirá a los usuarios un acceso más cercano y facilitado a estos espacios.

G. POTENCIAR LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Los núcleos urbanos han llegado a ser entidades económicas y sociales que desempeñan un papel motor en el crecimiento comarcal y provincial. Son centros demográficos, pero también centros de producción y consumo. Actúan en ellos los conceptos de economías de proximidad y de concentración. Por consiguiente, la eficacia con que El palmar de Troya responda respecto a las actividades económicas repercutirá sobre la economía municipal y comarcal.

En la actualidad, los criterios de localización empresarial han experimentado modificaciones significativas, otorgándose una mayor importancia a la accesibilidad a las redes de transporte, la calidad de las infraestructuras, la disponibilidad de servicios urbanos y las condiciones ambientales. Tanto el sector empresarial como el mercado laboral han demandado una mejora en la calidad de los entornos urbanos en los que desarrollan sus actividades. Esta evolución, junto con los cambios en los procesos productivos, ha propiciado el surgimiento de nuevas tipologías de asentamientos industriales y terciarios, diferenciándose sustancialmente de los modelos tradicionales.

El municipio de El Palmar de Troya dispone de una red de comunicaciones adecuada para favorecer la implantación de nuevas áreas destinadas a actividades económicas. Asimismo, la incorporación de tecnologías avanzadas en los procesos productivos ha impulsado la aparición de nuevos formatos de



espacios industriales, cada vez más demandados. En este sentido, destacan los denominados parques empresariales, caracterizados por la concentración de empresas innovadoras en entornos de alta calidad, con excelente accesibilidad y dotados de infraestructuras y servicios de primer nivel.

Estos criterios y objetivos serán considerados en la planificación del potencial crecimiento industrial del municipio de El Palmar de Troya, garantizando un desarrollo económico sostenible y alineado con las nuevas exigencias del tejido empresarial.

Como se recoge en Los datos estadísticos y geoespaciales del instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, en El Palmar las principales actividades económicas son las vinculadas al sector agropecuario, llegando a ocupar el 80% de la superficie del municipio.

Por otro lado, dentro del núcleo urbano y sus alrededores, las actividades económicas están relacionadas con la hostelería (8 establecimientos), el comercio (7 establecimientos), al transporte y el almacenamiento (7 establecimientos), a la construcción (5 establecimientos) y a actividades administrativas y servicios auxiliares (2 establecimientos).

El nuevo Plan tendrá como objetivo la delimitación de nuevos sectores destinados a la implantación de actividades económicas, incluso un posible polígono de pequeña escala para usos agropecuarios, con el fin de generar empleo para la población local y fomentar la atracción de nuevos residentes. Para ello, se establecerán criterios de planificación que garanticen la integración de estos sectores en el entorno urbano, optimizando su accesibilidad, dotación de infraestructuras y calidad ambiental.

Dentro del núcleo urbano, el Plan evaluará la localización de nuevos servicios comerciales que respondan a la demanda de la población, con el objetivo de garantizar una oferta adecuada y minimizar la necesidad de desplazamientos a otros municipios para la satisfacción de sus necesidades.

H. DOTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos del municipio, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos.

Como ya sea tratado en el capítulo 3, el municipio cuenta con las infraestructuras básicas necesarias. Será objeto del Plan General analizar la capacidad de soportar las nuevas cargas que se puedan llegar a general en los nuevos crecimientos.

Además, al carecer de un sistema de depuración de aguas residuales, EDAR, el planeamiento deberá proponer como dar solución a los vertidos de las aguas sin depurar que se llevan realizando al Arroyo del Salado, y con ello solucionar los problemas que ocasiona de contaminación de las aguas.

La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la afección de la red aérea alta tensión, que afecta a zonas de suelo rústico.

I. RESILIENCIA MUNICIPAL. CAMBIO CLIMÁTICO

Se pronostica que el momento de incertidumbre que atravesamos será característico a partir de ahora. La tecnología ha modificado el comportamiento de las sociedades y el transcurso frenético del tiempo que atraviesa nuestra experiencia provoca impactos que afectan al entorno ambiental que tiene su

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	93/121



efecto sobre el cambio climático y el aprovechamiento de los limitados recursos disponibles. En estas condiciones, la resiliencia del hábitat se vincula con los recursos energéticos, los recursos hídricos, los recursos alimentarios, así como la valorización de los residuos.

El nuevo Plan debe proponer un sistema que atienda a la resiliencia atendiendo al uso racional y sostenible de las nuevas tecnologías el cierre del ciclo del agua y su aprovechamiento energético, la dotación de un sistema de generación de energía, así como el estudio de áreas preferentes para la implantación de EERR. Todo ello en el marco de referencia de la autosuficiencia y de la soberanía energética.

De igual forma, es importante la previsión en el diseño de los espacios libres y zonas verdes. En este aspecto se observa una carencia importante en los Sistemas Generales de espacios libres de la localidad. Solventar esta carencia debe ser uno de los objetivos estratégicos del PCOM, planificando nuevas áreas de zonas verdes y estableciendo un índice homogéneo de masa arborea en la localidad.

3. SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad se ha convertido en uno de los criterios urbanos más necesarios en los tiempos actuales. Pero el concepto de desarrollo sostenible es complejo: no implica solamente que el desarrollo ha de ser respetuoso con el medioambiente y conservador de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y que este objetivo ha de situarse en el centro del proceso de adopción de las decisiones económicas y políticas, sino que, tal como expresa la Estrategia Territorial Europea, ha de procurar el equilibrio y la justicia sociales y ha de incrementar la riqueza económica.

El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es el desarrollo humano sostenible, la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras. No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras; pero no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales.

Conseguir que el desarrollo económico sea sostenible, duradero, que la sociedad sea cada vez más justa, que el patrimonio natural y cultural se incrementen no va a ser gratuito; requiere de sacrificios, especialmente en los modos de producción y consumo de bienes y de recursos naturales, como el suelo, el agua o la energía.

Este Plan General de Ordenación Municipal, propone un Modelo de pueblo que genere equilibrio entre los usos y las actividades urbanas, que exista una buena conectividad de transporte sostenible que favorezca los desplazamientos y las comunicaciones, y todo ello bajo unos principios de sostenibilidad económico-social de la ciudad que garantice el futuro del municipio y la calidad de vida de sus ciudadanos.

Este principio general, como objetivo del nuevo Plan, es también a su vez la principal necesidad a la que debe enfrentarse el pueblo de El Palmar de Troya, la cohesión social, el equilibrio socio-económico entre los usos del suelo y sus actividades productivas, facilitando las conexiones urbanas, la movilidad y haciendo sostenibles los transportes y desplazamientos.



K. CUIDADO DEL PAISAJE COMO VALOR NATURAL Y POTENCIAL TURÍSTICO

El creciente interés que el paisaje despierta en el seno de las sociedades desarrolladas hay que ponerlo en relación con las profundas transformaciones sufridas por este frágil recurso en las décadas precedentes. En un contexto general en el que los criterios productivos y cuantitativos han primado frente a cualquier consideración por el desarrollo sostenible de los recursos ambientales y culturales, el paisaje ha sido uno de los elementos más afectados por las pautas de organización funcional y espacial de los modelos socioeconómicos que se han ido sucediendo en los últimos cincuenta años.

El carácter eminentemente visual de los recursos paisajísticos ha propiciado que las consecuencias del proceso generalizado de degradación medioambiental se identifiquen más rápidamente y con mayor facilidad en este recurso que en otros.

Al mismo tiempo, la concepción excepcionalista que en un primer momento se otorgó al tratamiento legal del paisaje, reduciendo su protección a ámbitos muy singulares, explica la ausencia generalizada de criterios paisajísticos en la evolución reciente de los ámbitos geográficos sin aparentes recursos escénicos, en los que, los desarrollos edificatorios, la implantación de los diferentes usos y actividades productivos, así como el diseño de las infraestructuras, se llevan a cabo generalmente sin el menor respeto hacia el orden físico y visual preexistente o sin las oportunas medidas que permitan la adecuada integración paisajística de los nuevos elementos.

La dinámica más significativa que ha afectado al territorio en el que se encuentra el municipio, es la simplificación paisajística, de forma que el uso estrictamente agrario ha ido arriñonando a otros elementos de mayor interés paisajístico bosques de ribera, arbolados, setos vivos, herizas... El resultado de todo ello es un paisaje menos diverso y rico, más homogéneo y monótono, pero también más frágil ecológicamente.

Ante la generalizada pérdida de valores escénicos, la consolidación de paisajes triviales y sin una estructura visual claramente identificable, así como el incremento de las presiones urbanísticas sobre los escenarios menos alterados, se evidencia una progresiva sensibilización de la sociedad en relación a la conservación de los valores naturales y patrimoniales de su entorno. En este sentido el Nuevo Plan ofrecerá una magnífica oportunidad para asumir la protección y la calidad del paisaje municipal, como un criterio general para potenciar los recursos de la localidad y para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

El municipio del Palmar de Troya se ubica en la frontera entre la demarcación paisajística de la Campiña de Sevilla, enmarcada en ella, y la demarcación paisajística del Bajo Guadalquivir.

Los municipios que conforman la comarca del Bajo Guadalquivir se han caracterizado por ofrecer un patrimonio natural con paisajes amoldados al desarrollo tradicional de la agricultura y la ganadería, gracias a la existencia de tierras de campiña con una alta fertilidad, junto a la aparición de marismas y viñedos. Todo ello bajo la influencia del cauce del río Guadalquivir.

Las características topográficas, y con ello la aparición de llanos y lomas, contribuyeron al desarrollo económico originado en la explotación de las actividades tradicionales.

Desde el nuevo planeamiento se pondrá en valor los espacios naturales de los que cuenta el término como son las vías pecuarias, rutas de senderismo y cicloturismo, los yacimientos arqueológicos, el cortijo y la Torre de Troya, la Laguna de Zarracatin o el embalse de la Torre del Águila.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	94/121



Esta puesta en valor además puede suponer revalorizar el atractivo turístico de la localidad, potenciando el turismo activo en el medio rural, actividad turística

Adicionalmente, estas rutas establecerán una alternativa de esparcimiento para la propia población palmariega, bajo un enfoque supramunicipal que debería promover el nuevo PCOM, planteando la posible conexión con otras rutas y circuitos verdes de las localidades vecinas

L. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

En la actualidad existen en el territorio de El Palmar de Troya, como se recoge en el "Avance de Planeamiento para la identificación de delimitación de los asentamientos urbanísticos y los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término de utrera" del año 2014, se reconocen los siguientes ámbitos dentro del término municipal:

- Heriza de Mariano- Mudapelo 1
- Heriza de Mariano- Mudapelo 2
- Heriza de Mariano- Mudapelo 3
- Llano del Arroz
- Parcelas de Troya

Será un objetivo específico de este plan la localización, inventariado y estudio de la situación actual de cada uno de estas agrupaciones. Algunas de éstas, cuentan en la actualidad con planeamiento especial en desarrollo para su regularización, siendo labor del PCOM en primer lugar la determinación de la posibilidad de regularización y su integración en la ordenación prevista. Como objetivo último se deberán sentar las bases para evitar la aparición de más parcelaciones y edificaciones irregulares, así como evitar su consolidación como asentamientos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	95/121



9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

En este apartado, se contextualiza los instrumentos de intervención en el mercado del suelo en la actualidad a través de la normativa vigente y en base al diagnóstico realizado, se trazan las líneas estratégicas previas sobre las que se desarrollarán las propuestas municipales, en el marco del Plan General, con el fin de intervenir en el mercado de suelo con la meta de promover reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, conseguir una intervención eficaz en la formación de los precios, así como de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

9.1 LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO. REFERENCIAS EN LA NORMATIVA VIGENTE

La intervención de los poderes públicos en el mercado del suelo con fines urbanísticos se ha justificado, desde sus primeras manifestaciones normativas (1956), en la necesidad de evitar la especulación inmobiliaria motivada por la escasez de suelo. Dicha necesidad se ha convertido en la exigencia constitucional de promover las condiciones necesarias para el acceso a una vivienda digna regulado en el artículo 47 de Nuestra Carta Magna, siendo el objetivo principal que persigue el “impedir la especulación”, entendida como retención de suelo.

En base a este principio constitucional los diferentes textos legislativos, a diferentes escalas, lo han refrendado y han propuesto los mecanismos para llegar al objetivo establecido.

Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define los Patrimonios públicos del suelo y establecen la finalidad de estos, que es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo, para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, constituyéndose como un patrimonio separado

A escala regional, en Andalucía la normativa actual - ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía. (LISTA)- en sintonía con la legislación estatal, define los *Patrimonios públicos de Suelo*, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

Como aspecto novedoso, señalar la perspectiva recogida al respecto en la exposición de motivos de la reciente “Ley de vivienda” -Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda- reconociendo



la vivienda como pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, confiéndole la capacidad de ser un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión.

Igualmente, señala la existencia de importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

Entre los objetivos perseguidos por la ley se encuentra el facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

Remarca el que las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos,

Es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

9.2 EL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

El Patrimonio Público del Suelo, acorde al art. 127 de la LISTA, se componen de los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber de cesión en las actuaciones de transformación urbanística e ingresos derivados de tales cesiones o en virtud de las sanciones urbanísticas, prestaciones compensatorias, concesiones, así como de los recursos derivados de la gestión.

Dentro de los Patrimonio Público del Suelo, existen distintas categorías. Además del patrimonio público estatal, cuya regulación corresponde al Estado, a nivel andaluz existe el patrimonio público

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	96/121



supramunicipal, cuya titularidad puede corresponder a una Comunidad Autónoma o a un ente supramunicipal, y cuya regulación corresponde a la normativa autonómica y, por otro lado, el patrimonio público municipal, regulado tanto en la normativa estatal como en la autonómica.

El patrimonio municipal de suelo se configura como un patrimonio separado dentro del patrimonio de las entidades locales, constituido fundamentalmente por suelo, cualquiera que sea su clasificación, y cuya finalidad de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo es por un lado el regular el mercado de terrenos y por otro obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, por último, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El patrimonio supramunicipal tiene una motivación similar, aunque normalmente trasciende el urbanismo y también persigue objetivos autonómicos pertenecientes a los ámbitos de la ordenación territorial y el medio ambiente.

Un aspecto esencial que es preciso remarcar es que los objetivos y el destino final del Patrimonio Público del Suelo están tasados en la normativa, lo que significa que su utilización tiene un carácter reglado.

El marco legal vigente reconoce a la Administración, y en concreto a los Ayuntamientos, una serie de instrumentos para intervenir directamente en el mercado del suelo. La finalidad de estos instrumentos, principalmente, los Patrimonios Públicos de Suelo y los derechos de tanteo y retracto, es regular directamente el mercado y asegurar determinados objetivos del planeamiento.

9.3 ESTRATEGIAS PREVIAS. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

Con el fin de incorporar y desarrollar los instrumentos de intervención en el mercado de suelo de Arahel, el nuevo Plan General de Ordenación Municipal deberá proponer una serie de actuaciones que estén, entre otros, en sintonía con lo establecido en el Plan Municipal de Vivienda, aprobado en 2019 con publicación en el BOP nº 34 de 11/02/2019, con el fin de dar solución a la problemática actual en materia de vivienda. Estas actuaciones deberán responder a objetivos fundamentales para garantizar un uso eficiente de los recursos naturales, prevenir la especulación inmobiliaria y fomentar la accesibilidad a la vivienda.

De igual forma las estrategias deberán ir en consonancia con el Plan de vivienda de Andalucía, recogido en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y su posterior modificación por el Decreto 6/2022 de 18 de enero. En esta legislación se hace especial incidencia en el peso que las administraciones locales deben tener en la gestión del parque de vivienda y se alinea con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) de la agenda 2030, en concreto a los ODS números 9 (Industria, Innovación e infraestructuras) y 11 (Ciudades y comunidades sostenibles), así como a sus metas asociadas.

9.3.1 OBJETIVOS GENERALES

- **Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.** Este objetivo busca garantizar que los ciudadanos tengan acceso a viviendas que satisfagan sus necesidades básicas de vivienda.



- **Promover el alquiler de viviendas deshabitadas** Fomentar la inclusión en el mercado de alquiler de viviendas que se encuentren desocupadas en el municipio, con el propósito de utilizar de manera más eficiente la vivienda existente.
- **Ofrecer viviendas protegidas en alquiler:** Establecer una oferta de viviendas de nueva construcción en régimen de alquiler que esté en sintonía con la demanda local, promoviendo la existencia de viviendas asequibles.
- **Garantizar el acceso a la vivienda para colectivos vulnerables:** Asegurar que los grupos más vulnerables tengan acceso a viviendas asequibles y adecuadas.
- **Equilibrar la propiedad y el alquiler:** Fomentar una mezcla equitativa de viviendas en propiedad y en alquiler, independientemente de si están sujetas a algún régimen de protección pública.
- **Establecer nuevas vías de acceso a la vivienda:** Establecer nuevas fórmulas de acceso a la vivienda, como pueden ser el alquiler con opción a compra o coliving, así como la introducción de nuevas tipologías que se adapten a las necesidades actuales de la población.
- **Promover la cohesión social:** Buscar la diversificación de la oferta de vivienda social en diferentes barrios para garantizar la cohesión y la igualdad de oportunidades.

9.3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN DESDE EL PLANEAMIENTO GENERAL

El Palmar de Troya se encuentra en un momento clave para la planificación de su desarrollo urbano y de acceso a la vivienda. Múltiples factores convergen para moldear este proceso, desde el precio medio de la vivienda hasta la necesidad de rehabilitación del casco urbano, teniendo en cuenta el nivel de rentas, por debajo de la media andaluza, así como la tasa de desempleo. **El objetivo principal** de cualquier nuevo plan, como ya se ha indicado **debe ser la creación de una alternativa residencial** accesible y de calidad **acorde a las necesidades reales de la población.**

En este contexto se considera importante la **situación de El Palmar de Troya**. Tal como ya se ha explicado, la localidad se sitúa en el límite exterior de la corona metropolitana de Sevilla, no formando parte de su aglomeración urbana. Sin embargo, su comunicación directa desde la A-394 que comunica directamente con Utrera y con Sevilla hacia el norte, o bien, desde la propia A-394 hacia el oeste conectando con la N-IV y posteriormente con la A-4 que también llega hasta Sevilla pasando por Los Palacios y Villafraanca. Ambos trayectos no superan los 45min, lo que podría configurar El Palmar de Troya como posible alternativa real residencial para el entorno metropolitano.

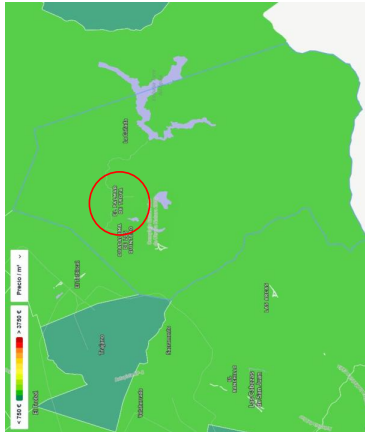
Por otra parte, el estudio demográfico indica la **pérdida de población en la última década**, yendo incluso en contra de un crecimiento vegetativo estable. Este dato revela claramente una "fuga" de población **hacia otras localidades con mayores opciones de vivienda accesible**, aun manteniendo su centro de trabajo en el municipio palmareño.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	97/121



Esta realidad debe llevar a un estudio de los factores que han producido dicha pérdida poblacional. Entre todos los factores que concurren debemos estudiar especialmente el mercado de la vivienda local, así como la oferta de vivienda existente y prevista por el planeamiento.



Respecto al **mercado de la vivienda en el municipio**, aunque no se cuenta con un estudio pormenorizado en el municipio, sí que se tienen datos de este mercado en el entorno del mismo, en el sector sur de Utrera (41719), se puede extraer de los datos de los principales portales inmobiliarios a fecha diciembre de 2025, que el **precio actual** de la vivienda en El Palmar de Troya se sitúa **en torno a 1.233 €/m² para viviendas plurifamiliares y de 1.233 €/m² para viviendas unifamiliares**, habiendo aumentado un **8,3 %** de las casas y un **13,8%** de los pisos en los últimos 12 meses.

El gráfico a continuación muestra **la evolución de los precios de las viviendas** en los últimos 4 años. En 4 años, el precio por metro cuadrado ha registrado un incremento del **13,1 %** para las viviendas unifamiliares y una subida del **30,4 %** para los pisos, demostrando así las tendencias del mercado inmobiliario a lo largo del tiempo.



Gráfico evolución precio de la vivienda en El Palmar de Troya. Fuente: realdivisor.com

Respecto a valores totales, el **precio medio de viviendas unifamiliares** actualmente en el mercado es de **253.250€**, el precio de venta del 80% de las viviendas se encuentra entre 101.300 € y 668.961 €. La media por m² en Utrera es de **1223 €/ m²**.

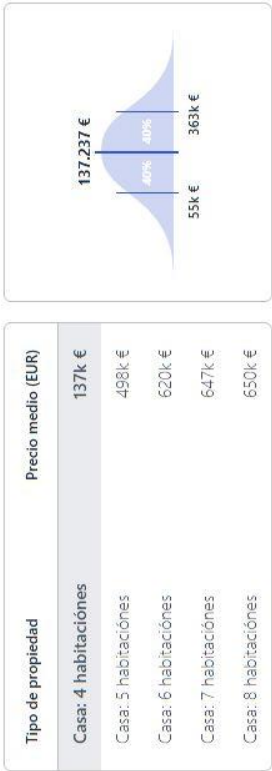


Gráfico precio medio de la vivienda unifamiliar en El Palmar de Troya. Fuente: realdivisor.com

El **precio medio de pisos** actualmente en el mercado es de **104.810 €**. El precio de venta del 80% de las viviendas se encuentra entre 48.293 € y 257.994 €. La media por m² en Utrera es de **1233 €/ m²**.



Gráfico precio medio de los pisos en El Palmar de Troya. Fuente: realdivisor.com

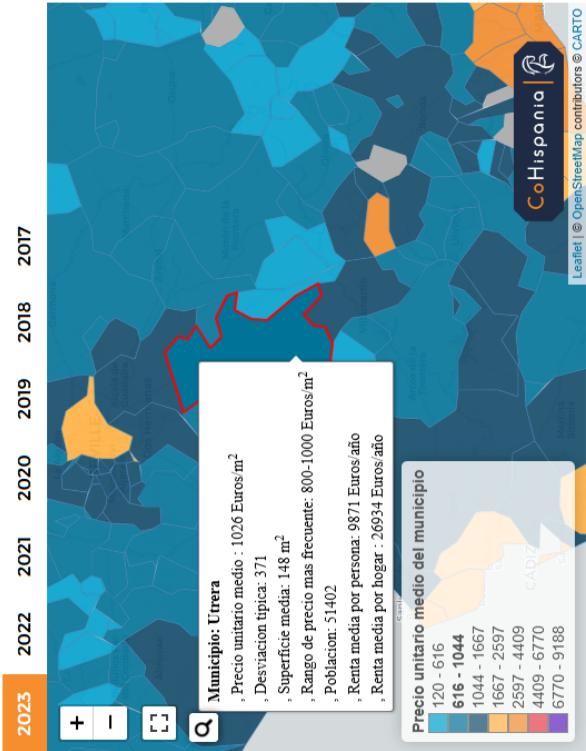
Estos valores en contraste con las localidades limítrofes sitúan a El Palmar de Troya en una posición similar ya que el precio medio en las localidades principales es de Los Molares de 1.962 €/m² para pisos y 1.039 €/m² para unifamiliares, Utrera (1.317 €/m² y 1.168 €/m²), como municipios principales y Las Cabezas de San Juan (971 €/m² y 784 €/m²) y El Coronil (503 €/m² y 860 €/m²) como municipios secundarios. De estos datos podemos estimar que la comparativa con los municipios principales, se deducen unos valores de mercado en el rango similar de su entorno comparable, mientras que con los secundarios se sitúa por encima de estos. Se ratifica su buena posición **que le permita mantener su población** vegetativa en el municipio, **competir como opción residencial** a dichas localidades del entorno.

Por otra parte, con **respecto a la renta media** de la población, **Utrera se sitúa en un rango medio y medio-bajo**, con unas rentas medias por hogar de 26.934 €/año y por persona de 9.871 €/año (según

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	98/121



consultora Cohispania), siendo la renta media bruta declarada en 2022 de 15.539 €, según el Instituto de Estadística de Andalucía.



Datos generales mercado de vivienda y rentas en Utrera año 2023. Fuente: www.cohispania.com



Además, la renta media en el municipio de Utrera, al que pertenecía El Palmar, **ha experimentado una evolución positiva constante** en la última década, con un crecimiento sostenido acumulado del 18,45% y un crecimiento **anual en torno al 2,80%**, según se recoge en la siguiente tabla:

Evolución Renta en Utrera (Sevilla)					
Fecha	Renta Bruta	Renta Disponible	Puesto nacional	Puesto CCAA	Población
2022	22.895 €	18.859	1.612	117	51.718
2021	22.272 €	18.341	1.509	109	51.402
2020	21.488 €	17.387	1.457	107	51.145
2019	21.774 €	18.414	1.429	105	50.962
2018	21.338 €	18.104	1.374	99	50.728
2017	21.332 €	18.000	1.255	82	52.617
2016	20.138 €	17.161	1.366	101	52.701
2015	19.761 €	16.879	1.344	99	52.674
2014	19.103 €	16.218	1.382	103	52.558
2013	19.329 €	16.421	1.344	95	52.437

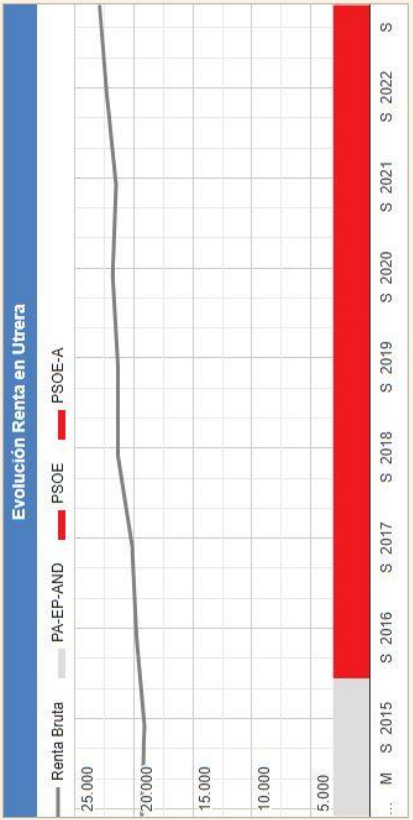


Gráfico evolución de la renta en Utrera. Fuente: www.datasmacro.com

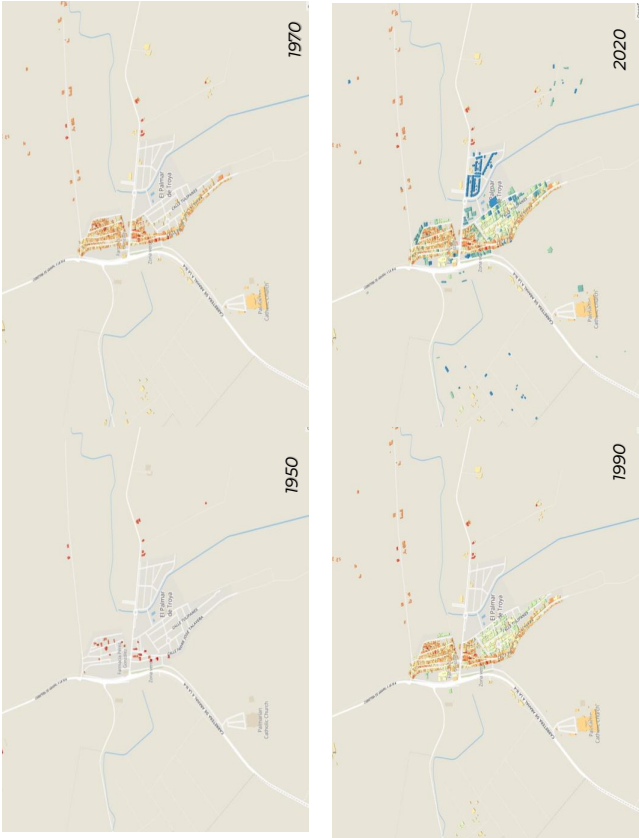
Además, con respecto al contexto del mercado inmobiliario se deduce que la evolución de las rentas se sitúa a la par de la evolución de los precios experimentada, si bien la oferta de vivienda no responde



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO .

a las necesidades de la población. Por tanto, el desarrollo de nuevos sectores residenciales debe ser una prioridad del plan para evitar la pérdida de población, consolidar y mejorar el caserío existente y atraer en base a una oferta atractiva y accesible nueva población de localidades vecinas.



Evolución del crecimiento residencial desde 1950-2021. Fuente: www.labsgeomaticas.es

Numerosas viviendas requieren mejoras sustanciales para cumplir con estándares modernos de calidad, accesibilidad y sostenibilidad. El enfoque en la rehabilitación integral no solo mejoraría la

calidad de vida de los residentes, sino que también contribuiría a la creación de una oferta de vivienda más diversificada y asequible.

Sin embargo, es esencial mantener este equilibrio y asegurarse de que el crecimiento no genere desigualdades económicas o aumente la presión sobre los recursos y servicios locales. El nuevo plan general, en conjunto con el futuro POU, para El Palmar de Troya debe tomar en cuenta la necesidad de diversificar la oferta de viviendas, promover la rehabilitación y mantener el nivel de vida.

Si bien el municipio ofrece precios por debajo del rango medio de la oferta de vivienda en comparación con Sevilla capital y las localidades principales del entorno, Los Molares y Utrera, los precios siguen siendo significativamente altos, por lo que el acceso a la población joven y facilitar que establezcan su residencia en la localidad se antoja prioritario, proponiendo fórmulas atractivas como opción residencial, pudiendo combinar alternativas de alquiler y venta.

Impulsar medidas para un funcionamiento eficiente del mercado del suelo es esencial para garantizar que las estrategias de desarrollo sean efectivas. Esto implica la flexibilización en el diseño de las unidades de ejecución, lo que permitiría una mayor diversificación de programas de vivienda pública. Además, se debe planificar el desarrollo de manera que promueva la diversificación de la oferta de vivienda social, asegurando que las viviendas sean asequibles para una gama más amplia de la población.

En el proceso de transformación y regeneración, es crucial lograr la integración con el entorno urbano circundante, superando barreras infraestructurales y estableciendo ejes de conexión entre áreas de actividades económicas y residenciales. Además, se debe prestar especial atención a la mejora del paisaje urbano y la dotación de espacios verdes, lo que contribuirá a un entorno más atractivo y saludable. La modernización de las tipologías de edificación, como edificios mixtos y plantas bajas activas, también es esencial para la diversificación de la oferta de vivienda.

El espacio colectivo, los equipamientos y los servicios comunes compartidos son fundamentales para el funcionamiento de las actividades económicas y las áreas residenciales. Estas áreas deben ser cuidadosamente planificadas y diseñadas para garantizar su accesibilidad y utilidad para la comunidad. Además, se pueden considerar otras estrategias, además de las mencionadas en el Plan General, para respaldar estos objetivos. La colaboración con otros organismos públicos y organizaciones comprometidas en el desarrollo urbano sostenible y la vivienda asequible es esencial.

Las políticas municipales también desempeñan un papel crucial en el proceso. Deben posibilitar la accesibilidad a la primera vivienda y el alquiler para personas con recursos limitados, jóvenes, familias numerosas y grupos con necesidades sociales especiales. La redacción de planes de rehabilitación a escala local, con una visión a largo plazo de la rehabilitación y la regeneración urbana, es una parte importante de la estrategia.

La regeneración urbana integrada debe ser una prioridad, y las operaciones físicas y urbanísticas deben estar vinculadas con programas sociales, educativos y laborales. Esto se aplica especialmente a los barrios que presentan una mayor vulnerabilidad urbana. La rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana deben ser impulsadas, equilibrando estas actividades con la generación de nueva ciudad. Se pueden considerar propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo, vinculándolas a herramientas de lucha contra el cambio climático.

Además, de acuerdo con la normativa regional, es fundamental seguir estrategias que faciliten el acceso de los ciudadanos a viviendas asequibles. Esto incluye ubicar un 30% del equivalente de la



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	100/121



edificabilidad en áreas residenciales, con destino a vivienda protegida, pudiendo llegar al 40% según la nueva ley estatal de vivienda. En el caso de las actuaciones de transformación urbana de mejora, se debe estudiar el porcentaje adecuado en función de las necesidades del municipio.

En conclusión, El palmar de Troya se encuentra en un momento crítico de su desarrollo urbano, con una serie de oportunidades y desafíos que deben abordarse de manera integral. El nuevo plan de desarrollo debe equilibrar la diversificación de la oferta de vivienda, la rehabilitación integral, la calidad de vida y la accesibilidad, aprovechando su ubicación estratégica y promoviendo la sostenibilidad. Este enfoque holístico sentará las bases para un futuro más equitativo y sostenible en este municipio.

9.3.3 VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER. RESERVA Y MOVILIZACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES VACANTES

Garantizar la disponibilidad y aprovechamiento de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal, provenientes del Patrimonio Público de Suelo (PPS), para el desarrollo de vivienda protegida en régimen de alquiler, conforme al artículo 612.f del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA).

La normativa urbanística andaluza establece la obligación de incluir suelos destinados a vivienda protegida en alquiler en actuaciones de nueva urbanización de uso predominantemente residencial, ya sea por mandato legal o cuando la memoria justificativa del planeamiento evidencie la necesidad de este tipo de vivienda. En este contexto, se plantea una estrategia para identificar, reservar y poner en valor parcelas municipales dotacionales vacantes para su incorporación a este fin, especialmente aquellas que no tengan previsión de otro uso.

A. Identificación y Caracterización de Suelo Público Disponible

- Realización de un inventario de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal.
- Evaluación urbanística para determinar su viabilidad para uso residencial protegido en alquiler.
- Priorización de suelos ubicados en entornos urbanos consolidados o con accesibilidad a equipamientos y transporte público.

B. Incorporación de Suelos a la Planificación Urbanística

- A través del PGOM adscribir las parcelas dotacionales vacantes a la reserva de vivienda protegida en alquiler, justificado en la necesidad de viviendas orientadas a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.
- Coordinación con la administración autonómica para garantizar la compatibilidad con los programas de vivienda protegida.

C. Gestión y Desarrollo del Suelo para Vivienda Protegida en Alquiler

- Cesión y movilización del suelo mediante figuras como:



- Concesión administrativa a entidades públicas o privadas para la promoción de viviendas protegidas en formula de alquiler.
- Colaboración público-privada para la construcción y gestión de viviendas en alquiler, en base a la normativa y en concreto a la fórmula del artículo 9 de la ley
- Promoción directa municipal, con financiación a través de fondos públicos o programas estatales de vivienda.
- Definición de criterios de adjudicación y gestión para garantizar la rotación y acceso de los colectivos más vulnerables.

La estrategia de reserva y movilización de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal ofrece múltiples beneficios para la planificación urbana y la política de vivienda, asegurando un uso eficiente y socialmente responsable del suelo público.

En primer lugar, se garantiza el aprovechamiento óptimo del suelo público que, al carecer de una función definida, se destina a un uso prioritario de interés social, permitiendo responder a la creciente demanda de vivienda protegida en alquiler.

Además, esta medida contribuye al incremento del parque de vivienda protegida en alquiler, facilitando el acceso a una vivienda digna para colectivos con mayores dificultades, como jóvenes, familias con bajos ingresos, personas en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión.

Desde un enfoque urbano, esta iniciativa favorece la revitalización de determinadas áreas, evitando la degradación de suelos sin uso y contribuyendo a la reducción del impacto de la gentrificación, garantizando una mayor diversidad y equilibrio social en el territorio.

Asimismo, esta estrategia aporta una mayor flexibilidad a la política de vivienda pública, al permitir una gestión dinámica de los inmuebles con un enfoque rotatorio, asegurando que las viviendas protegidas cumplan su función social de manera sostenible y adaptable a las necesidades cambiantes de la población.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	101/121



10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO
DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN
PÚBLICA). CRONOGRAMA

Las fases de trabajo se han estructurado en consonancia a los establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como lo establecido por la legislación vigente en relación a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, Capítulo II del Título IV de la LISTA, así como lo relativo a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria contenido en la GICA.

Las fases para desarrollar los trabajos son:

- FASE I: PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- FASE II: DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO Y ACTOS PREPARATORIOS.
- FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).
- FASE IV: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, EAE Y DVIS.
- FASE V. INFORMACIÓN PÚBLICA Y DOCUMENTO RESUMEN EXPLICATIVO DE MODIFICACIONES.
- FASE VI: SOLICITUD DE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA HASTA LA REMISIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA FINAL.
- FASE VII. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOM.
- FASE VIII. VERSIÓN FINAL DEL PLAN.

Para cada una de las fases de los trabajos se implementan las acciones a desarrollar y se detallan los documentos elaborar, los agentes intervinientes, así como los plazos.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	102/121



FASES DE TRABAJO

Fase I: Programa de Trabajo y Plan de Participación ciudadana.

En esta fase se elaborará por parte de las Dirección y Coordinación:

- El **"Programa de Trabajo"**, incorporando la Propuesta de actuaciones a realizar a partir del estudio del instrumento de ordenación urbanística general, y en el que se reflejará una organización exhaustiva de los trabajos necesarios para el desarrollo del Plan General de Ordenación, detallando el contenido de la documentación a elaborar, las acciones más relevantes, así como los medios técnicos y personales a emplear y el calendario de plazos, en el que se señalan hitos marcados en el Pliego de Prescripciones Técnicas, las reuniones, los controles internos, entrega de documentos, plazos legales de exposición pública, etc....
Una vez elaborado, se procederá a una reunión de lanzamiento donde se muestre el "Programa de Trabajo" previsto, y se consensue con el Director de los trabajos, la metodología propuesta, así como el calendario establecido. Asimismo, se prevé recibir la documentación e información escrita o verbal de interés disponible del ámbito, para el inicio de los trabajos de Análisis y Diagnóstico.
- Igualmente, se presentará el **"Plan de Participación ciudadana"** con las obligaciones asumidas en la oferta presentada.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Programa de trabajo. - Plan de Participación ciudadana.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Equipo redactor.	1 mes* (acumulado 1 mes) *excluido el plazo de informes

Fase II: Documento de Diagnóstico previo y Actos preparatorios.

Esta etapa pretende realizar un acercamiento a la realidad del municipio de El Palmar de Troya, un diagnóstico que desarrollará la propuesta metodológica anteriormente recogida en el presente documento.

El "Documento de Diagnóstico previo" se realizará dentro del marco de la información recogida de las diferentes administraciones competentes en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) conforme a la LISTA, o que puedan tener incidencia en la elaboración del instrumento. Se realizará un pre-diagnóstico temático de carácter global que, además, recoja los resultados de una consulta pública previa, atendiendo al contenido del artículo 76 de la Sección 2ª del CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA.

La existencia de dicho documento permitirá que los organismos y colectivos afectados cuenten con información para señalar las carencias o necesidades no satisfechas que ellos, como agentes del territorio, hayan podido localizar y entiendan como algo indispensable a incluir en el PGOM.

La ejecución de esta fase reducirá la presencia de posibles alegaciones en fases posteriores, y además se logrará hacer partícipe a los agentes locales del proceso de redacción desde la fase más temprana posible, realizándose posteriormente la Fase III Análisis y Diagnóstico, con sus sugerencias presentes y haciéndose mucho más hincapié en el análisis en las principales preocupaciones de dichos colectivos. La participación ciudadana se ha de dar de principio a fin, guiando la redacción y no viéndose limitada por la tramitación que esta misma impone.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de Diagnóstico previo	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Equipo redactor. - Representantes organismos y colectivos afectados.	2 meses* (acumulado 3 meses). *excluido el plazo de informes



Fase III. Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico (DIE).

A continuación, y en continuidad con el documento de "Diagnóstico previo", se aborda:

1. La elaboración del documento de Avance del PGOM, que tendrá carácter de Borrador del instrumento de ordenación urbanística a efectos de su tramitación ambiental. Partiendo de toda la información generada la fase anterior, se definirán los criterios y objetivos, las estrategias y líneas de actuación de las diferentes alternativas del Plan que se planteen, así como las propuestas generales de ordenación.
2. Asimismo, en esta fase se redactará el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental, que, junto al anterior documento, supone el primer paso en el procedimiento ambiental. Para su elaboración se tendrá en cuenta la información actualizada disponible en las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y salud que pueda ser de utilidad.

Entendemos que la viabilidad del Plan dependerá en gran medida de la capacidad del equipo técnico de ajustar las ideas propuestas a la realidad existente y a las circunstancias de la comarca. Por ello, el diálogo de todas las partes se hace imprescindible y se hará de manera paralela a la redacción del borrador.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Avance / Borrador del PGOM - Documento Inicial Estratégico (DIE) - Plan de Participación Ciudadana	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Equipo redactor. - Representantes organismos y colectivos afectados.	3 meses* (acumulado 8 meses). *excluido el plazo de informes

El Plan General de Ordenación Municipal es un documento de alcance global a escala municipal, que establece, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, la ordenación urbanística en la totalidad del término y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Su contenido, como bien se determina en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se prevé desarrollar, con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad, según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.



Fase IV. Documento para Aprobación Inicial, EAE y DVIS.

1. Admitida la solicitud de inicio a trámite, el órgano ambiental someterá el Borrador y el Documento Inicial Estratégico a las consultas a las administraciones y organismos correspondientes, que elaborará el Documento de alcance para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico que será remitido al órgano sustantivo y al promotor junto con las contestaciones recibidas en las consultas.
2. Se realizará la elaboración de un documento resumen de las conclusiones del Documento de Alcance, incluyendo una Propuesta de Criterios y Objetivos Generales Estratégicos y ambientales para la elaboración de la propuesta. Además, se realizará una valoración de los estudios sectoriales adicionales que deberán acompañar al Plan General de Ordenación, para en consenso con el Ayto, organizar su elaboración.
3. Se mantendrán las reuniones necesarias tanto con el Ayto. como con los organismos que correspondan para una adecuada valoración de aquellos aspectos contenidos en el Documento de Alcance.
4. Sobre las bases establecidas en la Propuesta de Criterios y Objetivos Generales Estratégicos y ambientales para la elaboración de la propuesta elaborada en la fase anterior, se procede a la redacción de los documentos para la aprobación inicial incluyendo todas las determinaciones necesarias para definir el modelo territorial, además de incorporar las observaciones de las instituciones, organismos y administraciones consultadas, así como los resultados de las gestiones y procedimientos de concertación realizados con los agentes principales que intervienen.
5. Asimismo, en esta fase, y conforme al contenido del Documento de Alcance recibido, se procederá a la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

En caso de que por causas ajenas al equipo redactor puedan retrasarse los plazos previstos de entrega de documentos, se prestará especial atención a que no transcurran los plazos establecidos, para evitar la caducidad del expediente.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento para aprobación inicial. - Estudios sectoriales complementarios. - Documento Ambiental Estratégico.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas. - Equipo redactor.	6 meses* (acumulado 12 meses). *excluido el plazo de informes

A partir de esta fase concluye el grueso de la redacción de los trabajos, comenzando unas etapas donde los plazos dependen del ritmo en el que se realicen las consultas y alegaciones por parte de los organismos afectados, por lo cual los plazos marcados en las siguientes fases son independientes al acumulado previo.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	104/121



Fase V. Información pública y Documento resumen explicativo de modificaciones.

1. Los documentos elaborados en la fase anterior serán sometidos a información pública por el plazo que se establezca que no podrá ser inferior a 45 días. Igualmente, los documentos serán sometidos a consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, así como con ayuntamientos colindantes.
2. Finalizada la exposición pública, se realizarán los correspondientes informes de contestación a las consultas y alegaciones presentadas, proponiendo su estimación o desestimación, con las correcciones que procedan del Documento del Plan y de la Evaluación Ambiental Estratégica.
3. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Durante el periodo de información pública se practicarán los siguientes trámites:

- Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal.
- Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectarán al contenido de un informe ya emitido.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Informe sobre alegaciones y consultas planteadas.	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento.	4 meses* (acumulado 16 meses).
- Documento resumen de propuestas de cambios o modificaciones del documento técnico.	- Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas.	*excluido el plazo de informes
	- Equipo redactor.	



Fase VI. Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica hasta la remisión de la Declaración Ambiental Estratégica Final.

En esta fase se realizarán los necesarios contactos y reuniones para concertar con el equipo técnico del Ayuntamiento, los cambios que requiera el Documento para su aprobación definitiva. Esta etapa es fundamental, de cara a que no se alarguen los plazos necesarios para la aprobación y entrada en vigor del Plan General de Ordenación, de modo que pueda solventarse por adelantado cualquier contingencia que pueda surgir, y que puede incidir en el procedimiento de aprobación. El resultado de estos contactos, servirán como base para los trabajos de redacción de la versión definitiva del documento.

El órgano sustantivo remitirá el expediente completo (Plan General, estudio ambiental estratégico, memoria de participación y documento resumen describiendo la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración) al órgano ambiental competente para que lo examine. Este formulará y remitirá en el plazo máximo de cuatro meses, la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) al órgano sustantivo, que analizará su contenido y transmitirá las indicaciones precisas para incorporar, en su caso, las condiciones establecidas en la citada Declaración Ambiental Estratégica (DAE). Integrando la información obtenida del órgano ambiental, todas aquellas indicaciones recabadas en los contactos con la administración autonómica, así como los informes que tengan carácter vinculante de aquellos órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, se procederá a la preparación la documentación para su remisión al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva.

Cuando resulte preceptivo conforme a las determinaciones de la LISTA, el documento, una vez adecuado a la Declaración Ambiental Estratégica, se someterá nuevamente a información pública. En tal caso, el órgano sustantivo deberá remitir de nuevo el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, al órgano ambiental, para que dicte declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada. Si fuera necesario, el equipo redactor incorporará al Documento del PGOM las modificaciones que sean precisas para adecuarlo a las condiciones establecidas en la Declaración Estratégica final. Cumplimentados los anteriores trámites, se remitirá el Documento junto con la Declaración Ambiental Estratégica y demás documentación exigida por la legislación urbanística al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva y posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de aprobación definitiva	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Órgano medioambiental, organismos, instituciones y administraciones implicadas. - Equipo redactor.	2 meses* (acumulado 18 meses).
		*excluido el plazo de informes

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	105/121





Documentos	Agentes intervinientes	Plazos
- Documento de Aprobación Definitiva	- Representantes y técnicos del Ayuntamiento. - Equipo redactor.	1 meses* (acumulado 21 meses). *excluido el plazo de informes



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA), CRONOGRAMA

CRONOGRAMA

Entre los objetivos del Plan de Trabajo se ha establecido identificar las tareas que se deben desarrollar en la redacción y tramitación hasta llegar al documento final. Esta identificación debe ir acompañada de un cronograma de plazos que puedan garantizar que se están cumpliendo los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato y que pueda detectar las diferentes incidencias y variaciones que se generen a lo largo del proceso.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
23/04/2025 18:02
1726

PÁG 107

PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	107/121



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE; DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA), CRONOGRAMA

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 1					
Firma de contrato (INICIO F1)					
Programa de trabajo (PT)		FASE I		30	1
Redacción de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR	26	
Supervisión de PT		FASE I	AYUNTAMIENTO	2	
Subsanación de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR	2	
Entrada por Registro de PT		FASE I	EQUIPO REDACTOR		
Informe municipal - Aprobación		FASE I	AYUNTAMIENTO		
Plan de Participación Ciudadana (PPC)		FASE I		30	1
Redacción de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR	26	
Supervisión de PPC		FASE I	AYUNTAMIENTO	2	
Subsanación de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR	2	
Entrada por Registro de PPC		FASE I	EQUIPO REDACTOR		
Informe municipal - Aprobación (FINAL F1)		FASE I	AYUNTAMIENTO		

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 2					
NOTIFICACIÓN INFORME ADECUACIÓN F1 (INICIO F2)	AVANCE	FASE II	AYUNTAMIENTO		
Documento de Diagnóstico Previo		FASE II		60	2
Redacción de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR	40	
Supervisión de DDP		FASE II	AYUNTAMIENTO	5	
Subsanación de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR	5	
Entrada por Registro de DDP		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Mesa Técnica de Seguimiento		FASE II	RESPONSABLE CONTRATO	10	
Informe de Adecuación / Aprobación de DDP (final F2)		FASE II	MESA TÉCNICA	10	

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
PREVIO A FASE 3					
Acciones de Participación Ciudadana		FASE II	EQUIPO REDACTOR	30	
Creación Espacio Común de trabajo o Foro temático (web)		FASE II	EQUIPO REDACTOR	30	
Montaje		FASE II	EQUIPO REDACTOR	6	
Puesta en marcha + Anuncio Municipal		FASE II	EQUIPO REDACTOR	24	
Identificación de tendencias		FASE II	EQUIPO REDACTOR	14	
Sesión de Reunión 1		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Sesión de Reunión 2		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Sesión de Reunión 3		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Reuniones temáticas de participación ciudadana		FASE II	EQUIPO REDACTOR	14	
R. Temática 1 - Modelo de ciudad /Movilidad/		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
Económicas		FASE II	EQUIPO REDACTOR		
R. Temática 2 – Suelo rústico		FASE II	EQUIPO REDACTOR		



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	108/121



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA), CRONOGRAMA

Identificación de tendencias	FASE II	EQUIPO REDACTOR	14
Sesión de Reunión 1	FASE II	EQUIPO REDACTOR	
Sesión de Reunión 2	FASE II	EQUIPO REDACTOR	
Sesión de Reunión 3	FASE II	EQUIPO REDACTOR	
Reuniones temáticas de participación ciudadana	FASE II	EQUIPO REDACTOR	14
R. Temática 1 - Modelo de ciudad /Movilidad/ Dataciones/Vivienda/Act. Económicas	FASE II	EQUIPO REDACTOR	
R. Temática 2 – Suelo rústico	FASE II	EQUIPO REDACTOR	

Consultas	ACTOS PREPARATORIOS		
Consulta pública previa (CPP)	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	30
Publicación Anuncio CPP	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	30
Recepción de Sugerencias de CPP	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	
Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	40
Elaboración de listado de agentes sectoriales	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	1
Solicitud Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	39
Recepción de Consulta información sectorial	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	
Solicitud de colaboración del CFIOT	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	40
Solicitud de colaboración del CFIOT	ACTOS PREPARATORIOS	AYUNTAMIENTO	40

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DÍAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 3					
NOTIFICACIÓN INFORME ADECUACIÓN F2 (INICIO F3)			AYUNTAMIENTO		
Redacción Avance/DIE/DVIS	AVANCE	FASE III		120	4
REDACCIÓN DOCUMENTO AVANCE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	90	3
REDACCIÓN DOCUMENTO DIE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	90	3
REDACCIÓN DOCUMENTO DVIS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	90	3
ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR		
Supervisión	AVANCE	FASE III	AYUNTAMIENTO		
Subsanación de Documentos AVANCE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	1
Subsanación de Documentos DIE	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	1
Subsanación de Documentos DVIS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR	30	1
ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS SUBSANADOS	AVANCE	FASE III	EQUIPO REDACTOR		

Tramitación					
Informes municipales (FINAL F3)	AVANCE	FASE III	AYUNTAMIENTO		
Aprobación / Toma de conocimiento a Pleno	AVANCE		AYUNTAMIENTO		
Envío a Medio Ambiente. Solicitud de DA	AVANCE		AYUNTAMIENTO		
Admisión a trámite Medio Ambiente	AVANCE		ÓRGANO AMBIENTAL	20	
Consultas	AVANCE		ÓRGANO AMBIENTAL	45	
Recepción Documento de Alcance de EAE (DA) y contestaciones *	AVANCE		ÓRGANO AMBIENTAL	90	3

PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	109/121



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA), CRONOGRAMA

TAREA	ETAPA	PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DÍAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 4						
+	Notificación DA y contestaciones (INICIO F4)		FASE IV	AYUNTAMIENTO	90	3
	Redacción Documento PGOM + EAE+ DVIS (Versión A.I.)		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	180	6
	REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	150	5
	REDACCIÓN DOCUMENTO EAE Preliminar		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	150	5
	REDACCIÓN DOCUMENTO DVIS		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	150	5
	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS		FASE IV	EQUIPO REDACTOR		
+	Supervisión		FASE IV	AYUNTAMIENTO		
	Subsanación de Documento PGOM		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	30	1
	Subsanación de Documento EAE Preliminar		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	30	1
	Subsanación de Documento DVIS		FASE IV	EQUIPO REDACTOR	30	1
+	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS SUBSANADOS		FASE IV	EQUIPO REDACTOR		
	Tramitación					4
	Aprobación Inicial					
+	Informes municipales (FINAL F4)		FASE IV	AYUNTAMIENTO		
	Aprobación Inicial			PLENO		
	Información pública			AYUNTAMIENTO		
	Publicación BOP			AYUNTAMIENTO		
	Solicitud de informes			AYUNTAMIENTO		3
	Solicitud de informes del término municipal			AYUNTAMIENTO		
	Solicitud de informes a órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos			AYUNTAMIENTO		
	Consulta a compañías suministradoras			AYUNTAMIENTO		3
FASE 5						
+	Traslado de Ayto. a Equipo redactor resultado (INICIO F5)		FASE V	AYUNTAMIENTO		
	Redacción INFORMES		FASE V		120	4
	REDACCIÓN Informe de contestación alegaciones, sugerencias y consultas		FASE V	EQUIPO REDACTOR	90	3
+	REDACCIÓN Informe de Respuestas a informes sectoriales evacuados		FASE V	EQUIPO REDACTOR	90	3
+	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS		FASE V	EQUIPO REDACTOR		
	Dictamen de modificaciones a considerar		FASE V	AYUNTAMIENTO	30	1
	REDACCIÓN DOCUMENTO SINTESIS (Participación y Modificaciones)		FASE V	EQUIPO REDACTOR	30	1
	Redacción Documento PGOM + EAE (Versión A.D.)				120	4
	REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM (final)		FASE V	EQUIPO REDACTOR	90	
	REDACCIÓN DOCUMENTO EAE (final)		FASE V	EQUIPO REDACTOR	90	
+	Supervisión		FASE V	AYUNTAMIENTO	10	
	Subsanación de Documento Final - PGOM		FASE V	EQUIPO REDACTOR	20	
	Subsanación de Documento Final - EAE		FASE V	EQUIPO REDACTOR	20	
+	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS		FASE V	EQUIPO REDACTOR		
	Informe municipal de adecuación (FINAL F5)		FASE V	AYUNTAMIENTO		



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO PROBLEMAS URBANÍSTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN, PARTICIPACIÓN PÚBLICA), CRONOGRAMA

TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 6					
* *	Tramitación AMBIENTAL				
	Remisión EAE para solicitud de DAE (INICIO F6)	FASE VI	AYUNTAMIENTO		(15*)
	Requerimiento de subsanación EAE - doc. Final -remisión a equipo redactor	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL		
	Subsanación de EAE - doc. final	FASE VI	EQUIPO REDACTOR	60	2
	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTOS	FASE VI	EQUIPO REDACTOR		
	Informe municipal de adecuación (FINAL F6)	FASE VI			
	Remisión de Doc. subsanado de EAE para solicitud de DAE	FASE VI	AYUNTAMIENTO		
	Declaración Ambiental Estratégica	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL	120	4
	Publicación DAE en el BOJA	FASE VI	ÓRGANO AMBIENTAL	20	
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 7					
* *	Redacción Documento PGOM + EAE (Versión A.D.)				
	REDACCIÓN DOCUMENTO PGOM (final)	FASE VII	EQUIPO REDACTOR	60	2
	Supervisión	FASE VII	AYUNTAMIENTO	45	
	Subsanación de Documento Final - PGOM	FASE VII	EQUIPO REDACTOR	15	
	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTO	FASE VII	EQUIPO REDACTOR		
	Tramitación				
	Solicitud de RATIFICACIÓN Informe CFLOT	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
	Informes municipales	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
	Aprobación definitiva del Ayuntamiento	FASE VII	PLENO		
	Publicación de acuerdo de Pleno	FASE VII	AYUNTAMIENTO		
TAREA	ETAPA PROCEDIMIENTO	FASE PPT	ASIGNACIÓN	PLAZO EN DIAS	PLAZO PPT (MES)
FASE 8					
* *	Traslado de Ayto. a Equipo redactor Acuerdo Plenario (INICIO F8)	FASE VIII	AYUNTAMIENTO		
	ENTRADA POR REGISTRO DE DOCUMENTO en base ANEXO II Pliego	FASE VIII	EQUIPO REDACTOR	30	1



II. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE FASE

II.1 DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

Durante el desarrollo de la fase y la redacción del documento se ha recopilado información a través de la web municipal <https://transparencia.elpalmardetroya.es/es/>

Documentos aportados:

- PGOU ACTUAL
- PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL
- Plan Municipal contra el Cambio Climático DIAGNÓSTICO MUNICIPAL EL PALMAR DE TROYA Octubre 2022
- Convenios urbanísticos:
 - Convenio 2004 Urbanístico Sector SUNP-8
 - Convenio 2005 Urbanístico Parcela 99 polígono 55
 - Convenio 2007 Urbanístico Sector SURB I 2
 - Convenio 2004 de colaboración entre E.P.S.A y el EXCMO. Ayuntamiento de Utrera y Subrogación de la entidad local autónoma de El Palmar de Troya
 - Convenio 2007 Urbanístico Sector SURB-I 1
 - Bases Regularización parcelas en El Palmar de Troya
- PLAN DE VIVIENDA MUNICIPAL DE EL PALMAR DE TROYA

II.2 INFORMACIÓN RECOPIADA A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN.

Acorde al artículo 10.3 de la nueva ley 7/2021, La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el inicio del artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

En este sentido, y en la fase en la que nos encontramos se ha procedido a establecer varios mecanismos para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos, acompañándolo de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Entre otros, se ha dispuesto de un buzón de participación y un cuestionario que posibilite recopilar información ciudadana, sin olvidar que se dispone de un canal oficial a través del Registro Oficial del Ayuntamiento donde la ciudadanía puede plantear o aportar las cuestiones que considere.

BUZÓN DE PARTICIPACIÓN WEB

A través de la web del nuevo plan, se ha puesto a disposición del ciudadano un buzón tipo formulario anónimo con la intención de hacer participe al ciudadano a través de este medio de posibles anotaciones o cuestiones que puedan estar relacionada con el proceso. Haciendo la advertencia que el este medio no es oficial para alegaciones y sugerencias de información pública pues están deberá realizarse mediante las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)

A fecha de redacción de este documento de diagnóstico previo, abril de 2025, no se han recabado mensajes por este medio.

CUESTIONARIO DE PARTICIPACIÓN

A través de la web se ha puesto a disposición del ciudadano un cuestionario sobre el municipio de El Palmar de Troya con la intención de conocer y revelar aspectos clave de la percepción comunitaria y las necesidades identificadas por los residentes, que son una base fundamental en el proceso del entendimiento y del diagnóstico local.

Este cuestionario, que se ha planteado tanto en formato digital como con posibilidad de imprimir en papel para dar cabida al mayor público posible, es un instrumento que se mantendrá durante todo el proceso de redacción y que junto a un buzón de participación, canalizaran partes de las percepción ciudadana.

A fecha de redacción de este apartado del documento de diagnóstico previo, abril de 2025, no se han recabado respuestas por este canal.



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	112/121



MESAS DE PARTICIPACIÓN PGOM

El resumen de dichas sesiones se muestra a continuación.

En la fase en que nos encontramos, se han llevado a cabo unas **jornadas de participación ciudadana, tanto con los servicios municipales del Ayuntamiento, como con vecinos/as y agentes sociales del municipio.**



Cartel de difusión para las Mesas de Participación Ciudadana. Elaboración propia



PGOM EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNOSTICO PREVIO

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	113/121



ANEXO REUNIONES	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL PALMAR DE TROYA	
	FASE 2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
TEMA DE LA REUNIÓN	Mesa 1. Reunión político-técnica. Servicios municipales	
FECHA	10 de abril 2025. 11:00 horas	LUGAR Salón de Plenos. Ayuntamiento de El Palmar de Troya. C/ Geranio 0, S/N. 41719. El Palmar de Troya.
ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de las diferentes áreas municipales	

PARTICIPANTES / ASISTENTES	
Por parte del Ayuntamiento: - Juan Carlos González García (Alcalde de El Palmar de Troya) - Enrique Piñas Jiménez (Concejal) - David González Fernández - Nuria Novo Terán (Arquitecta Municipal) - María Jesús Castro Plata (Concejala) - Carolina Valderas Valle (Concejala)	
Por parte del Equipo Redactor: - Javier López Ruiz - Lidia Berdonces Machío	

DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
Tras la bienvenida por parte del Alcalde, se presenta la configuración de la mesa y se da paso al equipo redactor, realizando una exposición del proceso de redacción del PGOM, fases y estado actual.	
CUESTIONES PLANTEADAS:	
Movilidad / Accesibilidad: - No existe un transporte municipal hacia la capital de Sevilla. - El transporte público es manifestamente mejorable. - Cabría la posibilidad de entrar en el Consorcio de Transportes Metropolitano de Sevilla.	
Vivienda: - Se muestra la necesidad de crear nuevas zonas para el crecimiento residencial, optando por la urbanización de solares y su puesta en disposición para los demandantes. - El municipio consta de muchas zonas inundables, por lo que las posibilidades de crecimiento se limitan a una zona de propiedad particular.	



Dotaciones: El municipio se encuentra bien dotado, tanto de equipamientos comunitarios como de espacios libres de sistema general.	
Infraestructuras: El municipio no consta de Cementerio Municipal. Únicamente existe cementerio bajo la Iglesia Palmeriana, de título privado. Por ello, se plantea la necesidad de ejecutar un cementerio, cercano al pueblo y cercano a El Pantano.	
Patrimonio: El municipio cuenta con numerosos bienes patrimoniales y BIC declarados.	
Actividades económicas: Se plantea la necesidad de desarrollo de suelo industrial en el municipio, ligado al crecimiento urbanístico.	
Otras Cuestiones: - Existen convenios urbanísticos con el Ayuntamiento de Utrera, creados en el proceso de segregación, que habrá que respetar. - El municipio cuenta con Plan Municipal de Vivienda y Suelo - El municipio cuenta con Plan Estratégico de El Palmar de Troya	



ANEXO REUNIONES		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL PALMAR DE TROYA FASE 2		PARTICIPACIÓN CIUDADANA
TEMA DE LA REUNIÓN Mesa 2. Participación vecinal y asociaciones.				
FECHA	10 de abril 2025, 17:00 horas		LUGAR	Centro Cívico de El Palmar de Troya. C/ Ote, 41719, El Palmar de Troya.

ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de los ciudadanos/as.
---------------	---

PARTICIPANTES / ASISTENTES
Por parte del Ayuntamiento: - Juan Carlos González García (Alcalde de El Palmar de Troya) - Enrique Piñas Jiménez (Concejal) - Nuria Novo Terán (Arquitecta Municipal) - Carolina Valderas Valle (Concejala)
Por parte de la ciudadanía: - 15 vecinos y vecinas a título individual.
Por parte del Equipo Redactor: - Javier López Ruiz - Lidia Berdonces Machío - Paloma Pérez Grund

DESARROLLO DE LA REUNIÓN
Bienvenida del Alcalde a todos los asistentes, exponiendo las líneas generales del proceso de participación y dando paso al equipo redactor que expone el procedimiento de redacción del PGOM, fases y estado actual. Se vuelve a incidir en la importancia de la fase de participación de la que forman parte estas jornadas, explicando que el propio proceso se extiende a lo largo de toda la tramitación. Como cuestión especial, se explica la puesta en marcha de una web municipal https://elpalmardetroya.nuevoplan.es/ de información sobre todo el proceso de redacción del PGOM, explicando su naturaleza bidireccional como recurso informativo, y a la vez de participación permanente mediante el apartado específico habilitado en ella.



CUESTIONES PLANTEADAS:
Vivienda: - Un vecino pone de manifiesto la necesidad de vivienda en el municipio. El alcalde comenta que el municipio sí consta de suficiente vivienda para la demanda actual. No constan muchos demandantes, ni mucho crecimiento poblacional.
Dotaciones: - Un vecino plantea que hay pocos parques con construcciones y dotaciones infantiles. El alcalde comenta que existen suficientes zonas verdes comunitarias, resaltando la importancia de que no estén construidas y supongan un verdadero pulmón verde para el municipio. - El alcalde comenta que se plantea hacer "La Casa del Mayor", el nuevo Ayuntamiento y nuevas zonas verdes, en un suelo de reciente propiedad municipal. - El municipio se encuentra bien dotado, tanto de equipamientos comunitarios como de espacios libres de sistema general.
Suelo Rústico: - El debate se centra en el Suelo Rústico. La mayoría de vecinos y vecinas asistentes tienen la misma problemática en torno a este tema. Son propietarios de huertas y terrenos rústicos con construcciones diversas sin regularizar. Poseen escritura de los terrenos, pero tienen dificultades en la inscripción y no poseen registro de la propiedad. Se trata de una problemática que ya ha sido tratada en anteriores reuniones. Tanto el equipo redactor como el ayuntamiento tratan de dar diferentes posibilidades y soluciones al problema y se comprometen en seguir estudiando los casos y las alternativas, en las siguientes fases del Plan.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	115/121





Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	116/121



MESAS DE PARTICIPACIÓN PLAN ESTRATÉGICO

Además de las anteriores sesiones de participación ciudadana llevadas a cabo en el proceso de redacción de este PCOM, se cuenta también con lo recogido en el **Plan Estratégico de El Palmar de Troya 2021-2030**, que también sirve de punto de partida para conocer las demandas de los y las vecinas.

Para la elaboración del dicho documento se llevó a cabo un proceso de participación ciudadana, consistente en la realización de una jornada de participación ciudadana con vecinos/as y agentes sociales del municipio, así como mediante el lanzamiento de una encuesta ciudadana a la población.

La jornada de participación ciudadana se celebró en el salón de plenos del Excmo. Ayuntamiento de El Palmar de Troya, el día 23 de junio de 2020. A la convocatoria acudieron numerosos vecinos y vecinas del municipio, tanto a título individual como en representación de algunos de los colectivos de los que forman parte. A la jornada acudieron unas 20 personas aproximadamente, además del Alcalde de la localidad y varios concejales y concejales del Gobierno Municipal, a través de redes sociales.

Se les pidió a los asistentes que expresasen sus puntos de vista y opiniones que, como vecinos, tienen sobre el municipio en cada uno de estos ámbitos, así como que dieran a conocer sus críticas, sugerencias y propuestas en relación con los mismos.

De la sesión de participación llevada a cabo, se recogieron las **siguientes aportaciones realizadas por los asistentes**, y englobadas en cada uno de los bloques:

BLOQUE 1: DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

- Necesidad de desarrollo de suelo industrial en el municipio, ligado al crecimiento urbanístico.
- Poner en valor la existencia de un rico patrimonio arqueológico.
- Poner en valor también el potencial ambiental.
- Darle forma a la playa del pantano como medio de diversificación de actividades económicas que haya que aprovechar.
- Existencia de dos lagunas del complejo endorreico que constituyen un valor ambiental y turístico que hay que aprovechar.
- Mejorar las infraestructuras de suministro de energía eléctrica del municipio
- Habilitar el pantano y su entorno como espacio de esparcimiento y ocio para revalorizarlo como recurso turístico
- Con respecto al Cortijo de Troya (capital privado), estudiar posibilidades de puesta en carga como recurso turístico.
- Puesta en valor de las vías pecuarias existentes en el municipio como recurso turístico y cultural.
- Posibilidad de vincular con actividades turísticas a la Iglesia Palmariana .
- Elaboración del Plan Centro como medio de reactivación económica del municipio: gastronomía, cultura, arte, infraestructuras y obras.
- Potenciación del sector de la hostelería del municipio: publicidad de comercios, difusión de oferta gastronómica... etc.
- Plantaciones de almendros y olivos alrededor del municipio, potenciación de los paisajes rurales.
- Implantación de un hostal rural (el municipio no tiene camas hoteleras disponibles, no dispone de albergues ni casas rurales, sin posibilidad de alojamiento a visitantes).
- Promover la creación de una asociación empresarial de hosteleros.
- Potenciación de un proceso de innovación del sector de la hostelería del municipio.



- Identificación de carencias de actividades económicas básicas que presten servicio (no existe fontanero, p.e).
- Programas formativos específicos para fijar actividades económicas en el territorio y generar nuevas actividades económicas.
- Identificar recursos endógenos locales para su puesta en valor

BLOQUE 2: SERVICIOS SOCIALES Y CALIDAD DE VIDA

- Dotar al municipio de un Centro de Estancia Diurna municipal.
- Promoción de nuevas actividades en el Hogar del Pensionista.
- Existe una asociación de abuelas cuidadoras con la que podría contarse más para la realización de actividades diversas.
- Fomento de actividades conjuntas entre jubilados y jubiladas.
- Fomento del envejecimiento activo entre los mayores del municipio.
- Desarrollar más actividades formativas, culturales, gastronómicas, deportivas...etc.
- Creación de una ESCUELA de SALUD, para promover hábitos de vida saludable entre la población.

BLOQUE 3: SOSTENIBILIDAD URBANA Y MEDIO AMBIENTE

- Fomento de las peatonalizaciones de algunas calles del municipio -Implantación de sistemas más eficientes de iluminación de alumbrado público, cambio a LED
- Posibilidad de implantación de planes de sombra en el municipio

BLOQUE 4: COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y MUNICIPIO INTELIGENTE

- Posibilidad de entrar en el Consorcio de Transportes Metropolitano de Sevilla .
- Estudiar la posibilidad de proveer de un transporte municipal hacia la capital.
- Existe una sola línea regular de transporte hacia Utrera, con una hora de ida y otra de vuelta, que se muestra claramente insuficiente.
- El transporte público es manifestamente mejorable.
- Necesidad de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico para propiciar la implantación de nuevas infraestructuras en los futuros desarrollos de suelo.
- Habilitar la actual caseta municipal (parte de esta) como un teatro municipal.
- Construcción de nuevo centro cívico.
- Construcción de nuevo parque en la Avenida de Jerez.
- Construcción de nuevo colector de la calle Ntra. Sra. del Carmen.
- Necesidad de contar con un Centro de Día Municipal.
- El único suelo disponible actualmente para nuevos edificios es el recinto ferial -Construcción de un punto limpio municipal.
- Soterramiento de contenedores de RSU.

Además de estas jornadas se realizó una encuesta ciudadana a través de un **formulario on line**, que ayudó a competir este proceso de participación. Con esta encuesta se conocían los puntos de vista de los participantes en relación a las cuestiones planteadas, lo que puede indicar una tendencia de la población en relación con las mismas.

Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	117/121



II.3 INFORMACIÓN RECOPIADA Y SUS FUENTES

A lo largo del proceso de redacción del presente documento, se han llevado a cabo diversas consultas con el fin de recopilar la información necesaria para un conocimiento exhaustivo de la situación actual del municipio.

Información recopilada	Fuente
Planeamiento General Vigente	• Plan General de Ordenación Urbana de Utrera (2002) • Adaptación Parcial del PGOU de Utrera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA (D. 11/2008) • PGOU con fase de Avance (PA 18-01-2007), Aprobación Inicial (PA 13-10-2011) y 3 Aprobaciones Provisionales (PA 27-06-2013; PA 02-02-2015; PA 16-04-2015), sin aprobación definitiva. • Sectores de El Palmar de Troya recogidos - Ficha SUNP-8 - Ficha nº 39 SNU • Plan de Sectorización, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del Sector SUNP-8 • Modificación del PGMO de Utrera para recoger el desarrollo del sector SURB I-1 "El Palmar de Troya" • Web Ayto. de El Palmar de Troya
Planes de desarrollo sectores	• Plan Estratégico Municipal 2021-2030, promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de El Palmar de Troya, aprobado en marzo de 2021. • Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Municipio de Utrera, de septiembre de 2008.
Proyectos ejecutados	• Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA)
Planificación del desarrollo del municipio	• Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS): - Infraestructuras Básicas - Sistemas de Protección - Usos y Sistemas de Transportes • PEPMF • Instituto de Patrimonio Histórico de Andalucía (IAPH) • Catálogo de edificios y elementos protegidos en el medio rural, del Catálogo del PGOU de Utrera. • Bases cartográficas del DERA, Datos Espaciales de Referencia de Andalucía.
Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo	
Cartografía y medioambiente	



Información recopilada	Fuente
Carreteras de carácter autonómico y provincial que pasa por el municipio	• Mapas de Red de Carreteras de Andalucía.
Configuración de accesos al municipio y al núcleo	• Google Earth
Red viaria urbana	• Google Earth • Plan Contigo (2021-2022) • Plan Actúa (2023) • REDIAM, Inventario de VVPP, Junta de Andalucía • Rutas de senderismo y de cicloturismo : - Web wikiloc.com - Web turismo en El Palmar de Troya • Web komoot.com
Transporte público	• Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Utrera (2008) • Programa Andalucía Rural Conectada (Consejería de Fomento, Articulación de Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía) • Información Asignación de la Red Autonómica de Carreteras 2023 de la Junta de Andalucía.
Información % de vehículos pesado del Plan de aforos de la A-394	
Infraestructuras supramunicipales	• Datos del Sistema Eléctrico del portal de la Red Eléctrica de España, REE. • Ceoportal Infoantenas, del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. • Banco de datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). • Banco de datos del Instituto Nacional de Estadística, (INE). • Atlas Digital de las Áreas Urbanas, M. vivienda y agenda Urbana. • Web realdivisor.com • Web cohispania.com • Web datosmacro.com • Web absgeomaticeos
Demografía y vivienda	



Información recopilada	Fuente
Patrimonio	· Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Junta de Andalucía. · Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía. Instituto Andaluz del patrimonio Histórico.
Acciones del Plan Contigo y Plan Actúa	· Web Ayto. de El Palmar de Troya



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	119/121



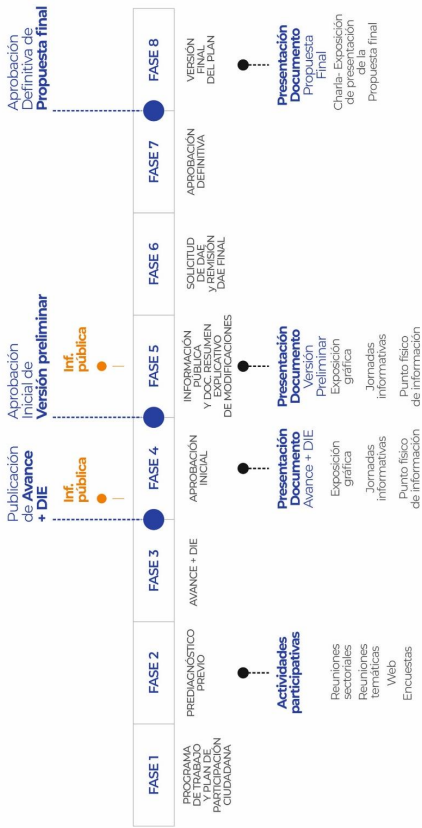
12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES

Garantizar e impulsar el ejercicio del derecho a participar de la ciudadanía, de las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, de las entidades de participación ciudadana durante la elaboración, tramitación y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de TROYA, es un mandato legal, un objetivo específico definido en la Agenda Urbana Española y un reto en materia de planificación urbanística que abarca al ciclo completo de planificación del Nuevo Plan, cuya correcta atención dará como resultado un instrumento de planeamiento general más consensuado y mejor adaptado a las necesidades urbanísticas del municipio.

La importancia de integrar, mediante la participación, en las fases tempranas de la planificación urbana, el punto de vista de los diferentes agentes sociales radica, no solo en que es un ejercicio de transparencia y buena gobernanza por parte de la Administración Local, sino que, además, permite al Ayuntamiento anticipar los posibles conflictos, identificar oportunidades y adoptar soluciones más eficaces. Por esta razón, es conveniente conocer desde las fases iniciales, y a lo largo de todo el proceso, las ideas y posiciones de la ciudadanía y los distintos agentes con respecto al Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de TROYA para evitar encontrar grandes problemas a la hora de su aplicación. Además, participar en la toma de decisiones ayuda a los diferentes agentes sociales a entender la complejidad del funcionamiento del propio proceso de planificación urbanística.

La participación ciudadana es un proceso de mejora continua que se retroalimenta de información, de participación y de análisis de las aportaciones realizadas, a través de los distintos cauces y herramientas de participación. Esta contribución modela, en cierta medida, los documentos técnicos (el propio Avance del PCOM y el DIE), se da cuenta del mismo en una Memoria de Participación y culmina, en esta fase, con la información pública del Avance del PCOM y su DIE.

Las fases en las que se producirá participación ciudadana son las recogidas en el siguiente esquema:



Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	120/121





Código Seguro de Verificación	IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Fecha	23/04/2025 18:02:26
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S6CRKZY6OKXR6U75XARSUAE	Página	121/121

