



FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	1/88



DOCUMENTO DE AVANCE

Contratación de servicios de redacción del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL del Ayuntamiento de El Palmar de Troya

EXPEDIENTE P41000533-2023/000005-PEA

FASE III DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

FECHA DE EDICIÓN: ENERO 2026



DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANISTICO

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	2/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA** para el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de EL PALMAR DE TROYA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de El Palmar de Troya a BUREO 4. ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente P-41000531-2023/000005-PEA).

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

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

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martín Pérez, Geógrafo urbanista

JEFE DE EQUIPO

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

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudeia, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jiménez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Broggini, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Perez, Arquitecto

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista
Clara Ortega Rodríguez, Geógrafa O.T.

EQUIPO JURÍDICO

Lyhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

D. Juan Carlos González García
Alcalde – presidente

TÉCNICOS MUNICIPALES

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	3/88



A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

ÍNDICE

A.1.	CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS	5
A.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN	7
A.3.	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	13
A.4.	ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS	21
A.5.	DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO	32
A.6.	DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN	44
A.7.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO	48
A.8.	ASENTAMIENTOS IRREGULARES	51
A.9.	OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	56



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	4/88



A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

A.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA LISTA

Tal y como se recoge en los artículos 61 y 63 de la LISTA, los criterios generales del Plan General pueden resumirse en:

- Una ocupación racional y eficiente del suelo
- Fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.
- Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.
- Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
- Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
- Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes.
- Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.
- Se establecerá una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.
- El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:
 - a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
 - b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
 - d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
 - e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

- Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

- a) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- b) En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el artículo 31.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	5/88



A.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOM

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. Elaborar la normativa urbanística municipal con la legislación actual.** En la actualidad 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. El PGOU de Utrera del 2002 tuvo una posterior adaptación a la LOUA en octubre de 2009, y más tarde 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 este aspecto habrá de tenerse en cuenta las últimas modificaciones del término municipal correspondientes al Decreto 183/2018, de 2 de octubre por el que se aprueba la segregación de EL Palmar de Troya del municipio de Utrera.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	6/88



A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

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 provincial 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 PGOU.

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.

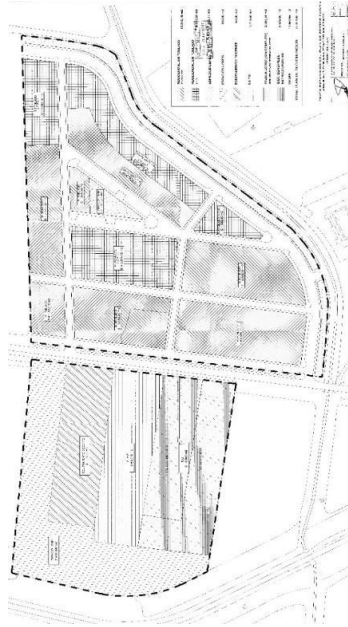
A.2.1. PLANEAMIENTO DESARROLLO

Durante la vigencia del Planeamiento general se ha tramitado diferentes instrumentos de desarrollo que se identifican a continuación:

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 / CROTU
Plan de Sectorización	4 de octubre de 2006	BOJA nº 225, pág. 36 del 21/11/2006 CROTU 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:



Foto aérea del sector. Fuente Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	7/88



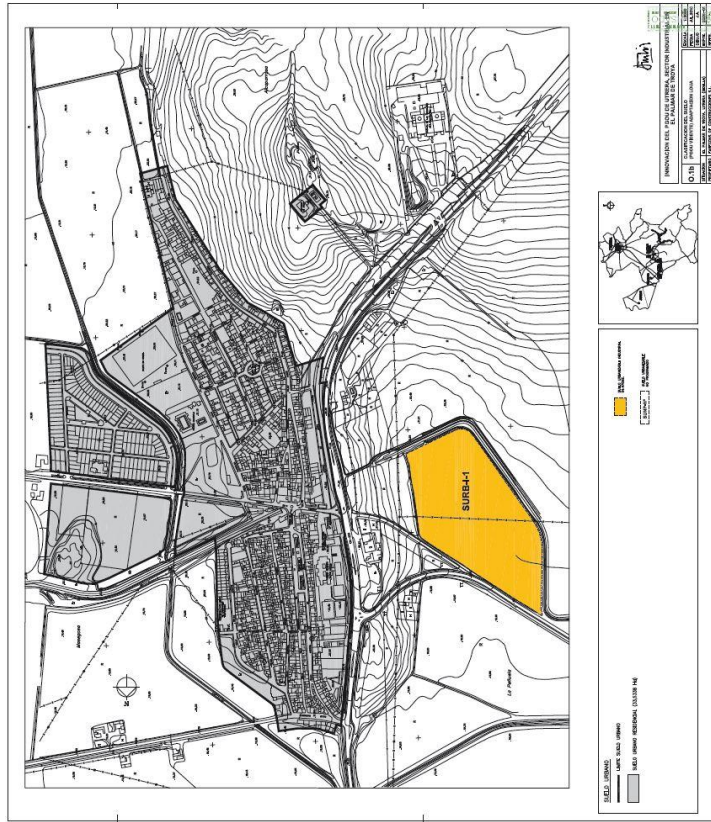
DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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 PGMU de Utrera, pero en la actualidad no se ha desarrollado.



Foto aérea del sector. Fuente Google Earth



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	8/88



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 Pecuarías 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 47 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.

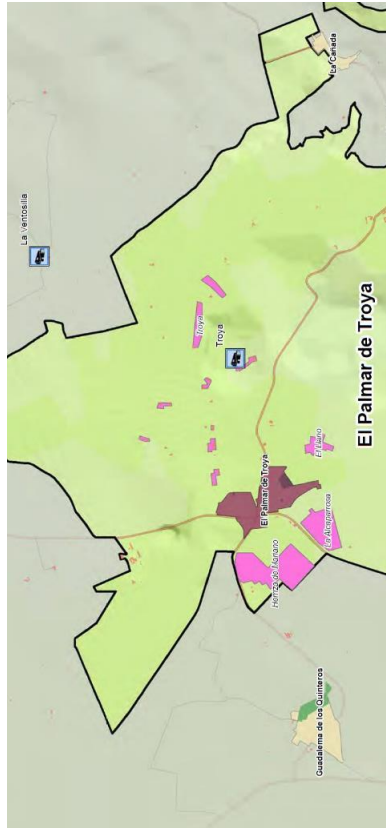
Viene dado por los suelos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

-Suelo No Urbanizable por asentamientos urbanísticos

Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genera dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación actual. 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:

- Herriz 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).



Código Seguro de Verificación	IV7RUTADPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTADPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	9/88



A.2.2. 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 Cristiana 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 Zarracatín

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 Zarracatín	Grado de protección C	Protección parcial Grado 1 (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.

A.2.3. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE EL PALMAR DE TROYA

- 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 PGOU 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 PGOU deberá establecer las directrices necesarias para su regulación, ordenación y planificación, garantizando un desarrollo territorial sostenible y conforme a la normativa urbanística vigente.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se ha introducido un marco normativo renovado que responde de manera más adecuada a la realidad territorial de Andalucía. Entre sus aportaciones se encuentran la integración de la normativa de ordenación del territorio y urbanismo, la simplificación en la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, y la incorporación de novedades como la clasificación del suelo y nuevas figuras de planeamiento. Además, se destaca que la ordenación de las ciudades consolidadas y las decisiones sobre su transformación corresponden prioritariamente a los Ayuntamientos.

Este nuevo contexto normativo abre la oportunidad para que el Ayuntamiento de El Palmar de Troya impulse la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), adaptado a la LISTA y su Reglamento.

Este instrumento permitirá establecer un modelo actualizado de crecimiento y ordenación territorial que responda a las necesidades actuales y futuras del municipio.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	10/88



A.2.4. EL PGOM COMO INSTRUMENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL. ALCANCE DEL PGOM

El PGOM es un instrumento de ordenación urbanística que, según el artículo 63 de la LUTA:

1. Tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

2. Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general:

- El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los Hábitat Rural Diseminado.
- En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el artículo 31 (Actuaciones de nueva urbanización).

3. Las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma en el suelo rústico, que deberán ser complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas. Para el suelo urbano y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, tendrán carácter de Directriz.

4. El Plan General de Ordenación Municipal es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, la ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación, en los términos de los artículos 75, 76 y 77 respecto de la ordenación urbanística general, los artículos 79 y siguientes, respecto a los criterios de sostenibilidad y el artículo 86 del Reglamento.

Por otra parte, según lo establecido en el artículo 3.4 de la LUTA, **corresponde a los municipios las competencias de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en dicha ley**, siendo preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En primer lugar, se llevó a cabo una consulta pública previa y se solicitó a las Administraciones Públicas con competencia sectorial la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes...

El presente documento constituye el Avance, que contiene (entre otros aspectos): criterios, objetivos y propuestas generales para la ordenación, los antecedentes de la situación actual, el ámbito territorial y metropolitano, así como sus afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, la participación e información pública, el modelo de ciudad, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas (preceptivo).

Posteriormente se sucederán los siguientes trámites: aprobación inicial, información pública y solicitud de informes sectoriales (incluido el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo), propuesta final del plan y aprobación definitiva.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	11/88



A.2.5. ALCANCE DEL AVANCE

Dentro del proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Municipal cobra especial importancia (hoy acentuada por la necesaria incorporación de la perspectiva ambiental) el documento del Avance.

Según el artículo 77 de la LISTA:

"La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente."

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (GICA) establece que:

"Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general. (...)"

En consecuencia, en el caso de los Planes Generales de Ordenación Municipal, la elaboración del documento de Avance tiene carácter obligatorio. **El Avance tiene por objeto definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación y debe servir de orientación para la redacción del Plan.**

El Avance, por tanto, no es el Plan, sino el punto de partida, el documento que permite concretar y definir las grandes líneas estratégicas del Plan, que servirán de guion para las decisiones políticas y técnicas que se adopten durante la tramitación.

No obstante, la necesidad de elaborar dicho documento no es solo una exigencia urbanística sino también medioambiental. En concreto, la ley GICA establece que la Evaluación Ambiental Estratégica se debe iniciar con la solicitud por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador y del documento inicial estratégico. Además, la GICA aclara en su artículo 38.1 que:

"El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartada 1 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:(...)"

Por consiguiente, el presente Avance del Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de Troya es el documento de planeamiento exigido en el artículo 77 de la LISTA y tiene también el carácter del Borrador al que se refiere la GICA.

El Avance del PGOM tiene como objetivo orientar la redacción del instrumento de Ordenación Urbanística. Su aprobación conlleva efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública, según el apartado tercero del artículo 101 del Decreto

550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Este precepto regula esta figura, determinando que el Avance debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, junto con las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables. Además, será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y los restantes instrumentos, cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica, considerándose en este caso como borrador de plan para el procedimiento ambiental correspondiente.

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley 7/2021, el Avance se considera un "borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente." Por lo tanto, la aprobación del Avance implica el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 77 de la Ley 7/2021 y del artículo 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	12/88



A.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

En la actualidad 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)	9 de 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 PGOU.
- Los planes de sectorización aprobados desde la entrada en vigor de la LOUA respecto de los ámbitos clasificados en el PGOU como suelos urbanizables programados.
- El planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del PGOU.

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

A.3.1. 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 afectaba los futuros crecimientos urbanísticos, según se recoge en el punto 2f) 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.

A.3.1.1. 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.

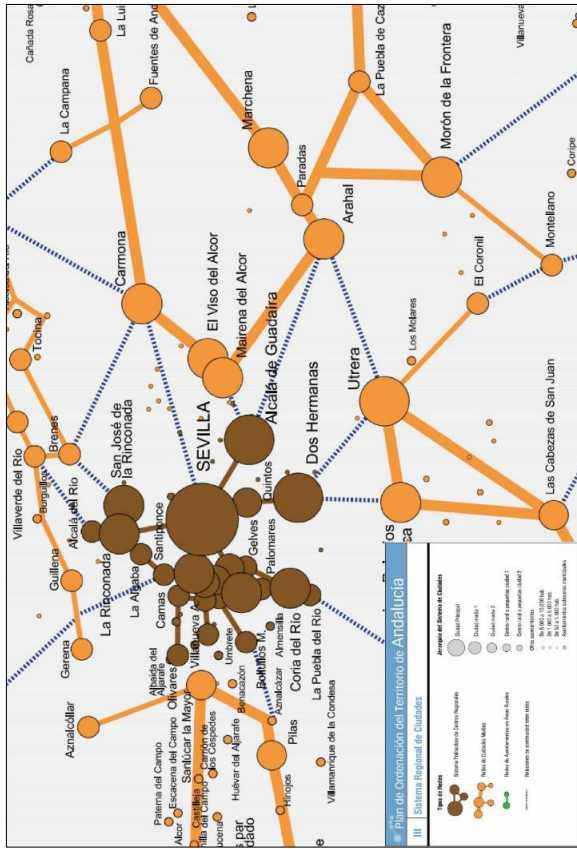
Las determinaciones que establece el POTA deben ser respetadas por todo planeamiento de rango inferior, tal y como establece el apartado 6.1.c) de este documento, "el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial". Deberá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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	13/88



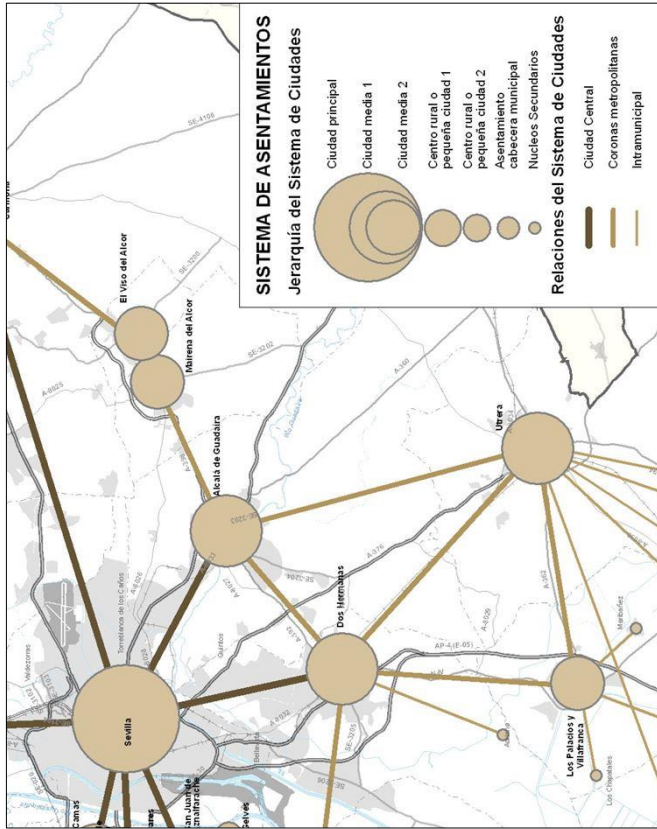
DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



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**.

A.3.1.2. 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 2677/2009, 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 Villafranca. 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.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	14/88



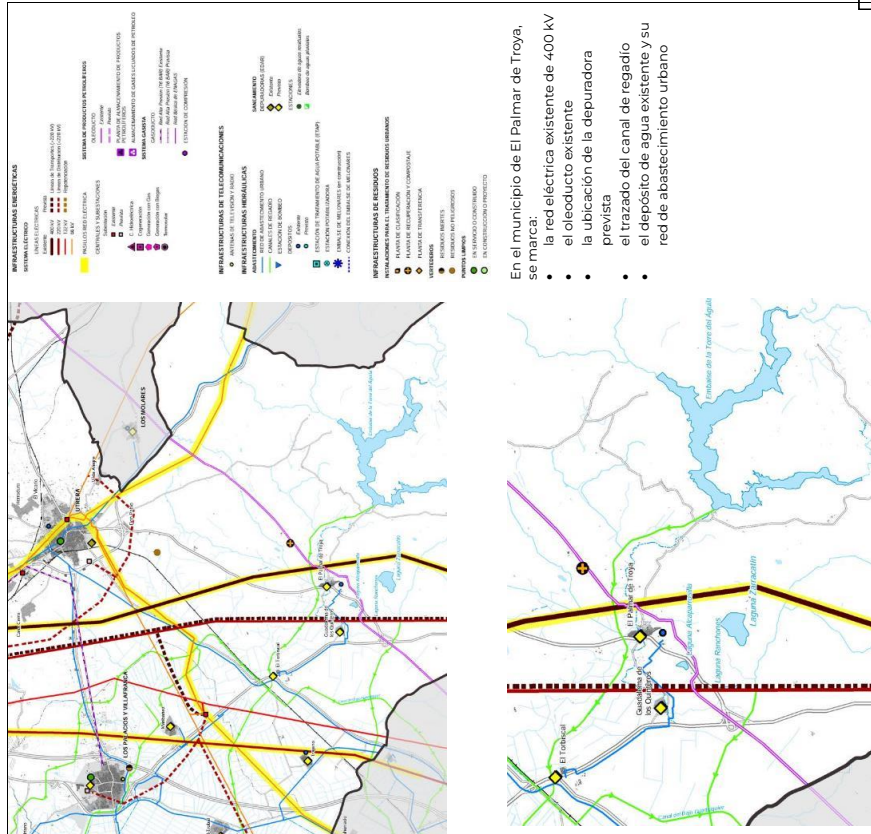
DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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

- Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano.
- Reforzar la vinculación interna de la aglomeración mediante el diseño de unas infraestructuras y servicios de transporte que atiendan las necesidades de movilidad dando prioridad a la potenciación del transporte público, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.
- Establecer una red de espacios libres de uso público con el carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el conjunto del sistema de articulación.
- Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.
- Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de población y dimensionándolo en proporción a las necesidades.
- Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas, asignando tal uso a las principales áreas de oportunidad de rango metropolitano.
- Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

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

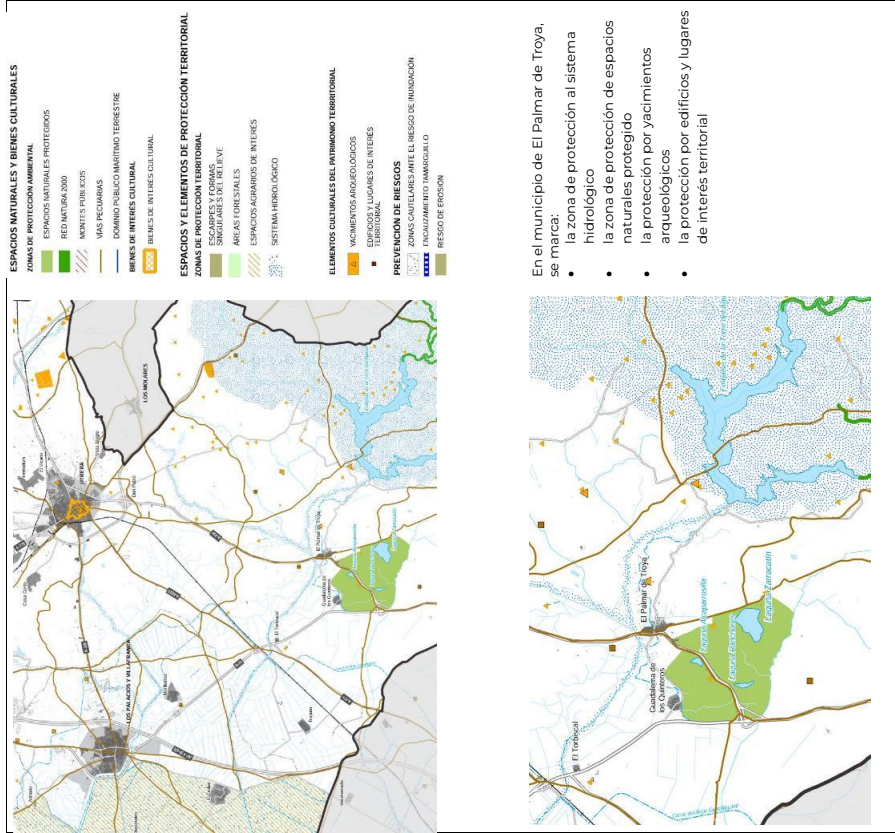
Respecto al Plano de **INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**, se identifica los siguientes elementos:



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	15/88

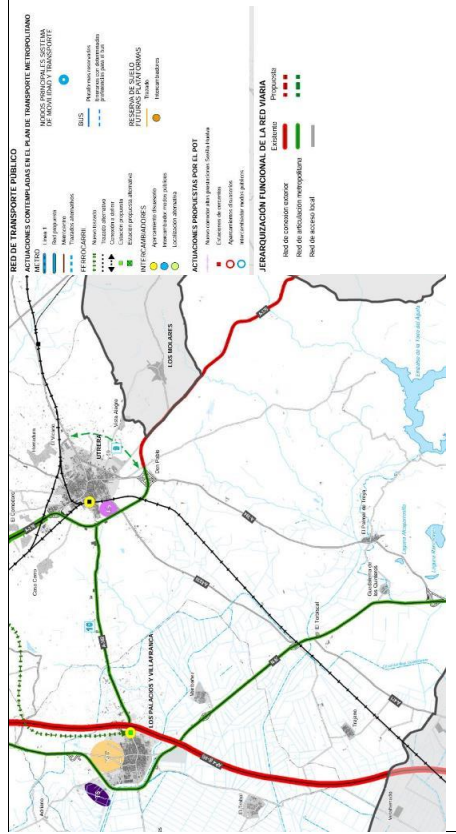


Respecto a lo que se recoge en el plano de **SISTEMAS DE PROTECCIÓN**, donde se recogen los espacios naturales y los elementos de protección territorial.



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

- JERARQUIZACION 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.

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 POTPAUS 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 POTPAUS, en su plano de SISTEMAS DE PROTECCIÓN, se ha tenido en cuenta la protección de estas zonas.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	16/88



PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

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 provincial 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 PCOU 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.

A.3.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UTRERA

El PCOU 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 anexos a la aparición de parcelaciones consolidadas con carencias urbanísticas visibles, aumentó 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 atraviesa 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.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	17/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

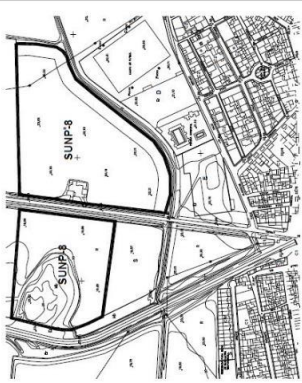
Fue en el año de 1.962 cuando comenzaron, las primeras atenciones del Ayuntamiento de Utrera hacia El Palmar que por aquel tiempo no contaba con ningún tipo de equipamiento o infraestructura urbana.

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

- SGI-12 Arreglo 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:

TÍTULO: RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	SUNP-8
CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado Industrial	PLANO: 10.01
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Prog. Actuación Urbanística	
DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS A NIVEL DE PLAN GENERAL.	
	
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Obtener el crecimiento del suelo urbano consolidado, en tipología residencial de población media-alta (7) metros. - Obtener suelo, para equipamientos.
CARACTERÍSTICAS, USOS E INTENSIDADES:	<p>Usos permitidos: Residencial en poblados en 2 plantas (B+1)</p> <p>Usos incompatibles: Industria 100 metros</p> <p>Edificabilidad máxima: 22.500 m²</p> <p>Intensidad de desarrollo: Residencial media-alta un Plan Parcial. Industrial.</p>
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:	<ul style="list-style-type: none"> - Se previene una franja colindante a la prolongación de la Avenida de Utrera, suficiente para trazado de un vial y acceso de acceso. Así mismo se crea una franja verde - que incluye el plantío en todo lo longitudinal del vial y áreas de dotación. - Entrecamiento de arroyo. - Obtener aparcamientos a razón de 1 cada 100 m² construido. - Se concentrarán al norte de la Avenida de Utrera todas las cesiones de equipamientos derivadas del Plan Parcial.
OBSERVACIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Se previene la creación de toda la zona según el formato técnico que se define en la tramitación del Plan por los Organismos competentes, dando cumplimiento a las resoluciones indicaciones que se manifestaren. - Este Convenio Urbanístico.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	18/88

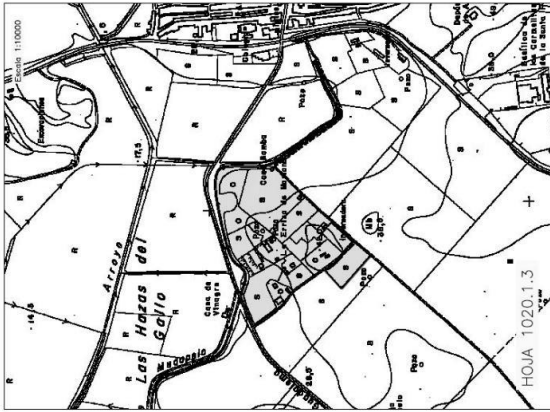


En el capítulo de **parcelaciones existentes en Suelo No Urbanizable**, el PGOU incorpora una ficha de la zona denominada **Herriza Mariano**, la número 39, que pertenece al término de El Palmar de Troya y donde se definen los usos, los servicios urbanos existentes, los accesos y demás datos de interés.

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

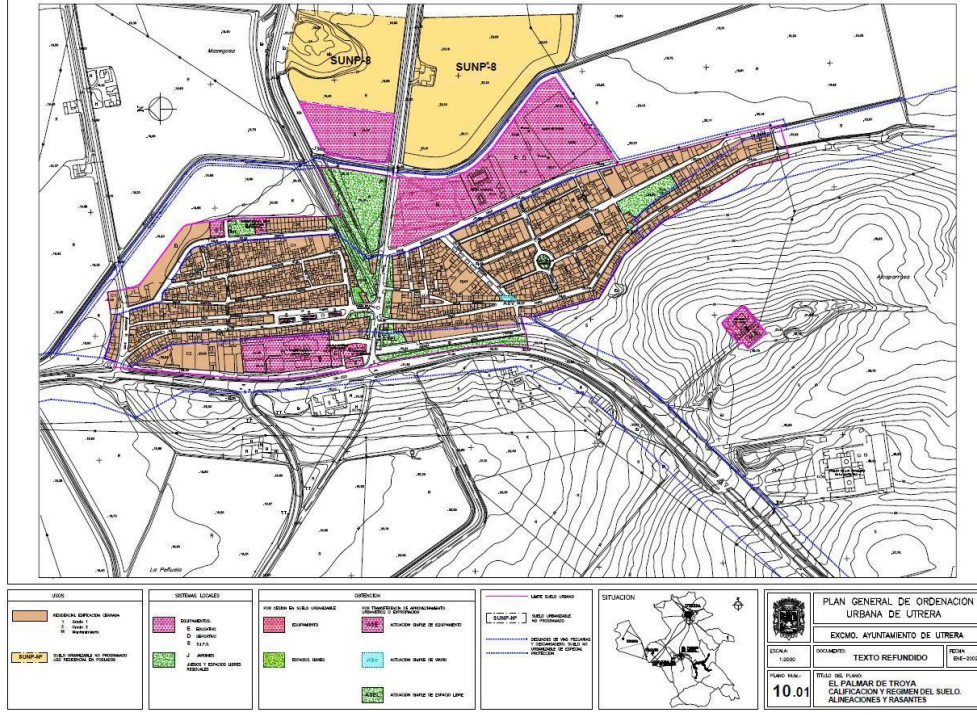
Texto Refundido

NOMBRE : HERRIZA MARIANO	Nº 39
CONTEXTO GENERAL Origen: Núcleo agrícola; Suelo: SE-F-4/13 Situación: Núcleo de El Palmar a 4 Km. Crecimiento: Proceso de ocupación parcelado Uso dominante: Segundo vivienda Caracterización del terreno: Campos de labor Régimen urbanístico (INUS): No urbanizable	
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y FUNCIONAL Tamaño de la urbanización: 11,27 Ht. Normas local de parcelación: Variable Normas local de parcelación: 13 Tipología edificatoria: Viviendas autoconstruidas Equipamiento: No existen Servicios: - Electricidad: Existe red eléctrica - Agua: Pozos particulares - Saneamiento: Existen pozos negros - Alumbrado público: No existe - Teléfono: No existe - Acceso: Acceso directo desde SE-F-4/13 - Vías: Calzadas herrizas, sin aceras	
OBSERVACIONES * Legislación agraria	
TIPOLOGIA RESULTANTE Régimen urbanístico: Suelo no urbanizable Adiciones: * Incorporación de zonas residuales, reduciendo por los usos existentes mediante: * Tronqueo compacto de ocupación total. * Priori respecto de mejoras del medio rural.	



En la planimetría, plano de calificación y régimen del suelo, se definen los usos de suelo donde se definen los existentes y los programados.

A.3.2.1. 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.

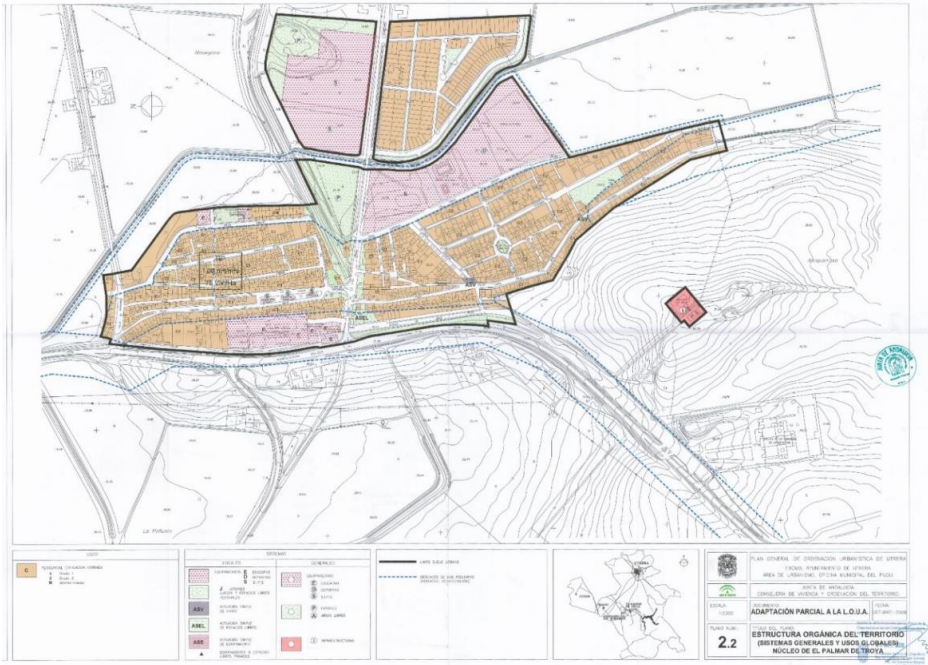
Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	19/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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

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.



Posteriormente en 2010 se aprueba la Modificación nº 27 del PGOU 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 por menorizada, no se encuentra en la actualidad desarrollada.

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	20/88



A.4. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

La resolución de problemas en el contexto urbanísticos de un término municipal requiere un enfoque técnico y metódico. En primera instancia, se impone la identificación de los problemas urbanísticos específicos, tales como zonas de desarrollo no planificado, construcciones ilegales y la falta de servicios básicos. 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.

A.4.1. LA IMPORTANCIA DE UN ENFOQUE INTEGRAL. ABORDAR DESDE TODAS LAS ESCALAS.

El análisis y diagnóstico de un municipio en relación con 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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	21/88



A.4.1.1. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DETECTADA. IDENTIFICACIÓN.

El municipio de El palmar de Troya 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 inconvenientes de carácter general en el término municipal, así como de aquellos específicos que afectan a los diversos ámbitos:

- OBSOLESCENCIA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN GENERAL
- DÉFICIT DE VIVIENDA Y NECESIDAD DE DIVERSIFICACIÓN TIPOLOGICA
- DÉFICIT DE SUELO INDUSTRIAL Y NECESIDAD DE POLÍGONOS ESPECIALIZADOS
- DEMANDA DE VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA Y CONTROL DE SUELO
- PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD
- REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO
- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEJORA DE LA IMAGEN URBANA
- DÉFICIT DOTACIONAL. DE ESCALA GENERAL
- DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

A. OBSOLESCENCIA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN GENERAL

La normativa urbanística vigente se encuentra desactualizada y no responde a las dinámicas de crecimiento ni a las necesidades actuales del municipio. Es imprescindible la formulación de un nuevo modelo urbano que contemple estrategias de desarrollo sostenible, crecimiento ordenado y planificación adaptativa a los retos contemporáneos.

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**.

Por tanto, ante la inexistencia de un instrumento de planeamiento urbanístico propio, se produce una 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. En la actualidad no existen de actuaciones en Planes Subregionales que afecten a este territorio.

B. DÉFICIT DE VIVIENDA Y NECESIDAD DE DIVERSIFICACIÓN TIPOLOGICA

- Se detecta una insuficiente oferta de vivienda asequible y de vivienda de protección oficial (VP).
- Existe riesgo de infravivienda en algunos casos y las nuevas parcelaciones carecen de infraestructuras y servicios urbanísticos.
- 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.
- El 21/05/2025 se aprobó el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** dando respuesta a la necesidad de un análisis exhaustivo de la necesidad frente a la demanda de viviendas en el municipio. En este documento se recogen las siguientes **debilidades y amenazas**:
 - Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja o muy baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.
 - Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio adecuada a la demanda existente.
 - Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en venta de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.
 - Incremento de hogares, descompensad con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (regímenes de alquiler y venta).
 - Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.
 - Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.
 - Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.

Por tanto, para afrontar esta problemática, es imprescindible adoptar un modelo de desarrollo urbano equilibrado basado en diferentes estrategias. Estas estrategias se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	22/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Las estrategias planteadas se definen a nivel general y a largo plazo, diferenciándose del Programa de Actuación (más concreto y detallado). Se organizan en varios grupos:

1. Acceso a la vivienda

- Incentivar el uso de viviendas vacías mediante ayudas a la rehabilitación, alquiler social y registro de demandantes.
- No se prevén nuevas promociones inmediatas, salvo autopromoción; se contemplan futuras iniciativas cooperativas o de autoconstrucción.
- Aprovechar programas estatales y autonómicos para rehabilitación, alquiler con opción a compra y eliminación de infravivienda.
- Previsión de alojamientos protegidos en suelos dotacionales y mediante cesiones del 10% de aprovechamiento urbanístico.

2. Promoción de vivienda protegida

- Impulsar viviendas de alquiler con opción a compra, para colectivos vulnerables y en suelo municipal.
- Colaborar con la Junta de Andalucía y promotores sociales en promociones públicas.
- Establecer ayudas municipales al alquiler y compra.
- Fomentar la autoconstrucción en régimen cooperativo y la puesta en alquiler de viviendas vacías.

3. Patrimonio público y gestión de suelo (PMVS)

- Usar las cesiones urbanísticas (10% del aprovechamiento) para vivienda protegida.
- Mejorar el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Reservar un 50% de las viviendas procedentes de cesiones para régimen especial o cooperativas.
- Crear un Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Formular Planes Especiales en zonas con infravivienda o problemas de habitabilidad.

4. Planeamiento y gestión urbanística

- Ajustar el planeamiento vigente para destinar suelo a vivienda protegida.
- Modificar ordenación y programación en sectores residenciales cuando sea necesario.
- Asegurar la ejecución de promociones privadas y la adecuación a las rentas locales.

5. Uso, conservación y rehabilitación del parque residencial

- Fomentar la rehabilitación, conservación y eficiencia energética del parque existente.
- Reducir impuestos y tasas para estas actuaciones.
- Evitar la sobreocupación en vivienda social y priorizar adjudicaciones según composición familiar.
- Programas de rehabilitación energética y de accesibilidad.

6. Eliminación de la infravivienda

- Rehabilitación y puesta en uso de inmuebles desocupados en el casco antiguo.
- Refuerzo de la colaboración entre administraciones para detectar y actuar sobre infraviviendas.
- Bonificaciones y ayudas para rehabilitación.

7. Rehabilitación urbana sostenible

- Actuaciones en áreas degradadas, casco antiguo, parques urbanos y entornos periurbanos.
- Uso de fondos como PFOEA, "Ciudad Amable" y programas europeos.
- Planificación anual de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana.

8. Información y asistencia a la ciudadanía

- Creación y refuerzo de la Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación.
- Mantenimiento de registros de vivienda vacía, infravivienda, solares y áreas de rehabilitación.
- Programas de asesoramiento, mediación en alquiler social y prevención de desahucios.
- Difusión de información sobre ayudas y obligaciones de conservación.

9. Apoyo técnico y organizativo

- Asesoramiento técnico y legal gratuito sobre conservación, mantenimiento y rehabilitación.
- Promoción de acciones preventivas en edificios para evitar deterioro.
- Creación de un registro de oferta de viviendas para facilitar permutas y mejorar el uso del parque habitacional.
- Difusión de información mediante medios de comunicación locales y redes.

C. DÉFICIT DE SUELO INDUSTRIAL Y NECESIDAD DE POLÍGONOS ESPECIALIZADOS

- Actualmente, existe una escasez de suelo industrial y terciario debido a la falta de suelo industrial, que genera que este sector posea un peso menor en el tejido económico. El déficit de suelo industrial restringe la capacidad del municipio para atraer nuevas inversiones, diversificar su economía y generar empleo de calidad.
- Esta necesidad de desarrollo de suelo industrial en el municipio debe venir ligado al crecimiento urbanístico, que evite la dispersión de las actividades industriales en zonas no planificadas genera conflictos de uso del suelo y problemas ambientales.
- Pese a contar el municipio con un área planificada y destinada al Sector industrial SUPB I-1 "El Palmar de Troya desde 2011, con una superficie total de 54.470 m2 para uso industrial en el margen oeste de la carretera A-394, fuera del municipio, no se ha llegado a ejecutar pese a contar con el impulso de los propietarios del suelo.
- Los principales sectores económicos de la localidad son el sector agrícola y servicios. Necesidad de diversificar la economía.
- 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.

D. DEMANDA DE VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA Y CONTROL DE SUELO

Se constata un crecimiento de la demanda de viviendas unifamiliares de segunda residencia, lo que exige la planificación de nuevas urbanizaciones conforme a la normativa vigente, evitando la proliferación de asentamientos irregulares.

E. PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

- 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	23/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- 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 (bici, pie). 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 garanticen el tránsito con seguridad, regular los horarios de carga y descarga de vehículos pesados que impiden el correcto paso de los viandantes, et.
- 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 necesarias 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.

F. REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

- 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 PGOM debe establecer las directrices necesarias para su regulación, ordenación y planificación, garantizando un desarrollo territorial sostenible y conforme a la normativa urbanística vigente.

Se identifica la necesidad de establecer mecanismos de regularización de núcleos de población en suelo rústico, mediante la aplicación de instrumentos de planeamiento específicos que permitan su integración en el marco legal sin comprometer la sostenibilidad del entorno. Existen cinco agrupaciones de edificaciones en suelo rústico. Según se recoge en el PGOU de Utrera existen un total de 72 parcelas, dentro de las cuales hay un total de 59 edificaciones de diferentes usos. La regularización de estas edificaciones requiere una estrategia que contemple su integración en el planeamiento urbano o, en su defecto, medidas para evitar la consolidación de estos asentamientos irregulares.

G. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEJORA DE LA IMAGEN URBANA

- 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.

H.DÉFICIT DE 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. En la actualidad se encuentra en fase de redacción el proyecto de la nueva EDAR que dará solución a los problemas que su inexistencia está provocando.
- Necesidad de implantación de auditorías energéticas y desarrollo de medidas del PAES.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	24/88



A.4.12. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

El municipio presenta una serie de carencias estructurales y funcionales que justifican la necesidad de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico propio, adaptado a las demandas actuales de crecimiento, sostenibilidad y ordenación territorial.

- **Obsolescencia normativa:** La normativa vigente (PGOU de Utrera, 2002, y adaptación LOUA, 2008) resulta insuficiente para atender las necesidades locales. Es preciso un nuevo modelo urbano que contemple infraestructuras, suelos terciarios e industriales y la mejora del sistema de espacios libres.
- **Problemática de acceso a vivienda:** Existe déficit de vivienda asequible y de VPO, presencia de infravivienda y proliferación de parcelaciones irregulares sin servicios básicos. Se requiere diversificación tipológica y un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- **Demanda de viviendas de 2ª residencia y control del suelo:** Aumenta la demanda de viviendas unifamiliares de segunda residencia, lo que exige planificación regulada para evitar nuevos asentamientos irregulares.
- **Necesidad de nuevos suelos industriales y actividades económicas:** El municipio carece de suelo industrial ejecutado, lo que limita la diversificación económica y la atracción de inversiones. Pese a contar con un área planificada desde 2011, esta no se ha desarrollado. Predominan agricultura y servicios, siendo necesario impulsar nuevos polígonos especializados.
- **Movilidad y conectividad:** Aunque el municipio dispone de conexión con la Red Básica Autonómica, carece de acceso ferroviario y sufre baja frecuencia en el transporte público. Los viarios presentan carencias para la movilidad sostenible (peatonal, ciclista y PMR), déficit de arbolado y ausencia de medidas de calmado de tráfico.
- **Asentamientos irregulares en suelo rústico:** Se han detectado edificaciones diseminadas o agrupadas (72 parcelas con 59 edificaciones), lo que requiere directrices para su regularización e integración conforme a la normativa urbanística.
- **Paisaje y medio ambiente:** El municipio cuenta con importantes valores paisajísticos y ambientales, pero sufre impactos derivados de la agricultura intensiva, vertidos y contaminación. Precisa un plan de adaptación al cambio climático, puesta en valor de vías pecuarias, actualización de la huella de carbono y medidas frente a la degradación de ecosistemas.
- **Infraestructuras urbanas:** Carencia de Punto Limpio, deficiencias en la gestión de residuos, abastecimiento mediante pozos en asentamientos ilegales y ausencia de depuradora de aguas residuales (vertidos al Arroyo del Salado). Se requiere además impulsar auditorías energéticas y medidas del PAES.

A.4.2. 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 enigen 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 compactación, 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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	25/88



OE.1. 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.
- La carencia de espacios naturales del municipio no es óbice para 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 permiten 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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	26/88



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 COMPACIDAD, 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.
- Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado, cuantitativa y cualitativamente, y teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización, con especial atención a las zonas verdes y a los espacios libres de convivencia. Estudiar la posibilidad de combinar usos dotacionales diferentes en un solo equipamiento en tiempos diferentes, favoreciendo la multifuncionalidad.
- 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.
- Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en la ciudad consolidada.
- Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos y reservar espacio suficiente para actividades económicas y productivas.
- Evitar la tercerización y la gentrificación 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

- Impulsar el espacio público como eje vertebrador de la ciudad con entornos propicios para garantizar una vida saludable para todos los sectores de la población.

- 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 seña 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

- Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físico-urbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.
- 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 caserío tradicional, con la posible creación de áreas de rehabilitación urbana que complementen a las políticas de vivienda protegida.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	27/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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 palmarieños y palmarieña 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 viajes 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.

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. Debe fijarse la prioridad peatonal en la circulación urbana.
- 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.
- Diseñar intercambiadores de transporte que actúen como nodos de transferencia entre viajes interurbanos y urbanos.
- Ubicar las actividades periféricas, que atraen gran número de viajes, en puntos de alta accesibilidad a los ejes de transportes y a los nodos de la red de transporte público.
- Favorecer la conectividad con medios de transporte públicos o híbridos, que reduzcan los viajes privados y en espacial los de pasajero único. Establecer carriles específicos y accesos reservados para el transporte público.

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.
 - Plantear zonas peatonales puras o híbridas, que permitan la necesaria coexistencia del vehículo privado de los residentes. Se podrán establecer zonas de circulación restringida y plataforma única con prioridad al peatón.
- 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.
 - Plantear el posible trazado de una ronda de circunvalación. Con ello se pretendería derivar el tráfico pesado y de paso, priorizando las vías interiores para circulación lenta, peatonal y ciclista.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	28/88



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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	29/88





AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425

PÁG 30

DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	30/88



A.4.3. LÍMITES DE ACTUACIÓN. NECESIDAD DE UN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.

En el proceso de análisis 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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	31/88



A.5. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO

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

Además, el municipio 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. 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**.

Los núcleos de población de especial relevancia en el entorno más cercano del municipio, que actúan como atractores de actividad son Utrera, Los palacios y Villafraanca, Dos Hermanas. Las Cabezas de San Juan y Sevilla.

Las **Áreas de Ordenación del Transporte** con requisitos específicos derivados de la importancia, a escala regional, y considerados prioritarios para el establecimiento de programas de actuación dirigidos a la ordenación del transporte de mercancías y la dotación de las infraestructuras logísticas, diferencia distintos niveles.

En un segundo nivel se encuentran otros ámbitos que plantean requisitos específicos de ordenación del transporte. Entre otras, están las **Áreas interiores** el eje Écija-Carmona-Utrera y zona del Bajo Guadalquivir (al que pertenece El Palmar de Troya).

Redes de Ciudades Medias interiores. El valle del Guadalquivir y el surco intrabético constituyen el ámbito con mayor presencia de ciudades medias históricas de Andalucía, componen te esencial de su organización y su patrimonio territorial. La proximidad física de este conjunto de ciudades, su continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales. De hecho, buena parte de estas ciudades medias han establecido ya importantes vínculos de cooperación en materias económicas, de gestión de servicios o de política territorial y ambiental.

En este contexto, muchas de estas ciudades ya han establecido vínculos de cooperación en áreas estratégicas como la economía, la gestión de servicios y las políticas territoriales y ambientales. Por ello, resulta esencial analizar la estructura de estas redes, así como el tráfico y la movilidad, con el fin de garantizar que las acciones que optimicen el sistema de transporte, la movilidad y la jerarquización de las comunicaciones.

La accesibilidad al municipio y al núcleo de población se garantiza por una amplia red de comunicaciones, que describiremos a continuación.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	32/88



A.5.1. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS EN EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

A.5.1.1. 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 Articulación: Carretera A-394

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.



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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	33/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	34/88



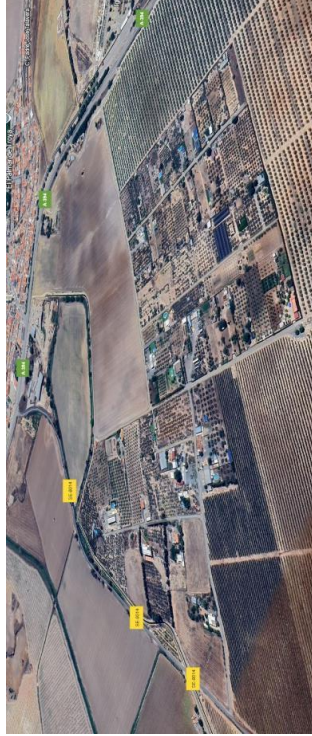
A nivel de núcleo urbano:



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.



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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	35/88

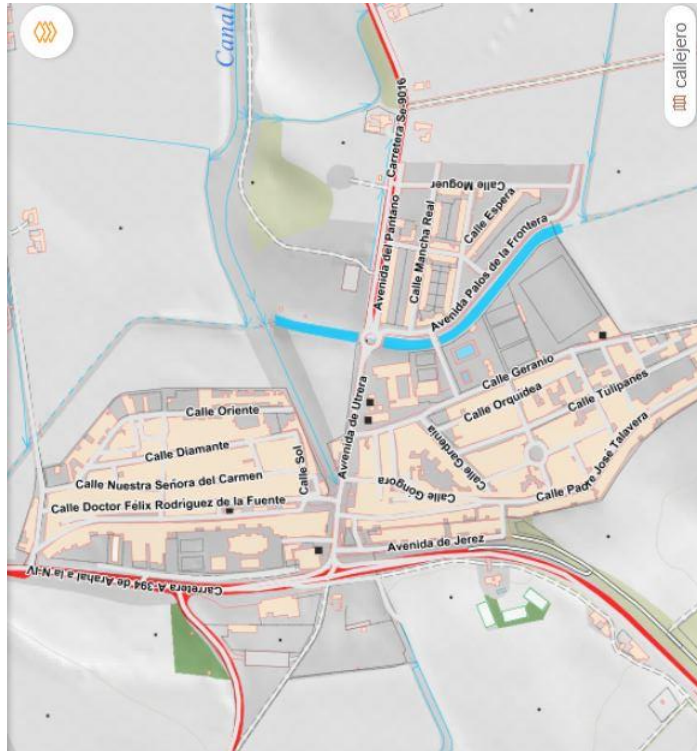


A.5.1.2. SISTEMA VIARIO URBANO

La configuración del núcleo tiene como origen la intersección de la Cañada Real de Ventas Larga y Torre Alocaz 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 Gardeniá, calle Romero y Petumía, 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 alviaderos 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 sudoeste.



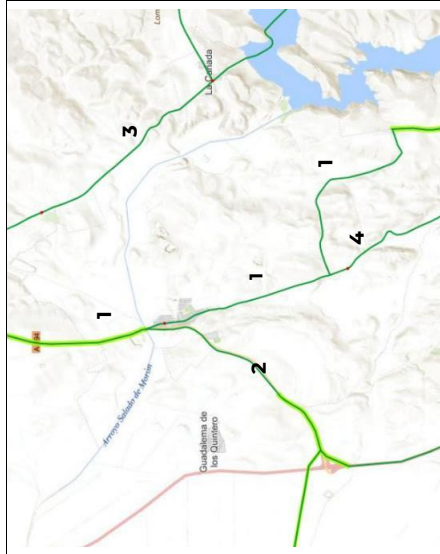
Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	36/88



A.5.1.3. 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, cordales y veredas, son los siguientes:

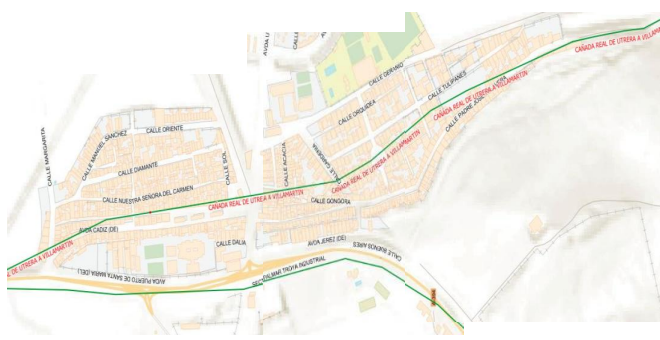


1. Cañada Real de Utrera a Villamartín
2. Cañada Real de Venta Larga y Torres de Alocaz a Sevilla
3. Cañada Real de Ubrique a Sevilla
4. Cordel de Zarracatín

Red de vías pecuarias que pasan por el término y el núcleo urbano.
Fuente: REDIAM. Inventario de VVPP. Junta de Andalucía.

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.

Por el interior del núcleo la Cañada Real de Utrera a Villamartín, trascurrir en paralelo a la A-394, entrando por el norte, pasa por la calle Margarita, se prolonga por la calle Dr. Félix Rodríguez de la Fuente, cruza la Avda. de Utrera hacia el sur, por en medio de la trama edificada, sin transcurrir por ninguna calle actual, saliendo del núcleo e reincorporándose al trazado de la A-394.



Red de vías pecuarias que pasan por el término y el núcleo urbano.
Fuente: REDIAM. Inventario de VVPP. Junta de Andalucía

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 con tratamiento superficial, y pasa por encima del Arroyo Salado.

A.5.1.4. TRANSPORTE PÚBLICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	37/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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.

Transporte por 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.

Transporte por 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	38/88



A.5.2. MODELO DE MOVILIDAD URBANA ACTUAL

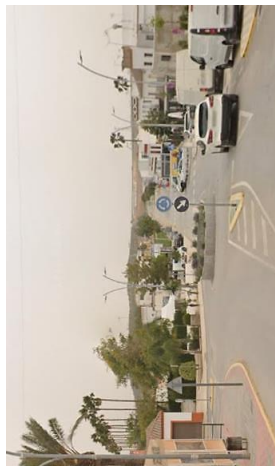
A.5.2.1.1. DISTRIBUCIÓN DE LA MOVILIDAD

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

A.5.2.1.2. 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 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.



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 Góngora (que converge con la anterior) y las calles Dr. Fleming y García Morato, las cuales son paralelas a la Avenida de Utrera.

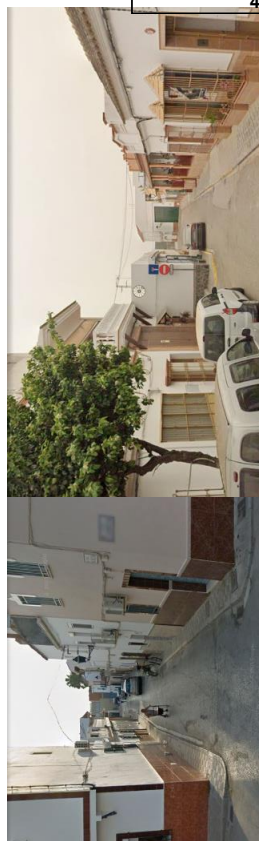
La calle Padre José Talavera, la más extensa del núcleo urbano, se diseñó de forma sinuosa debido al asentamiento de edificaciones a ambos lados de la denominada Vereda del Mármol. A lo largo de su trazado se presenta de diferentes anchos y estructura. Esta calle marca el límite suroeste del perímetro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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	39/88



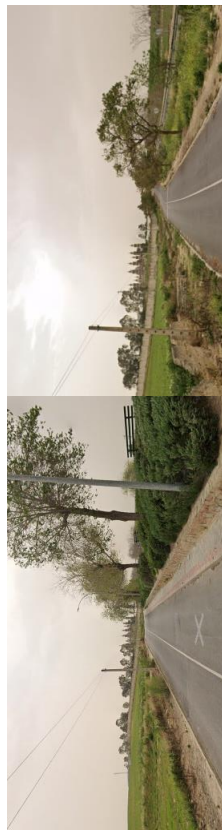
DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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.

Además, en la prolongación de la Avenida de Jerez, que conecta el núcleo urbano consolidado de El Palmar de Troya con la Iglesia Cristiana Palmariana, presenta una sección vial insuficientemente urbanizada. Si bien la vía se encuentra asfaltada y en condiciones básicas de rodadura, carece de acerados en ambos márgenes, lo que impide la adecuada segregación entre el tráfico rodado y el tránsito peatonal.

Esta carencia adquiere especial relevancia debido al uso intensivo y cotidiano de la vía por parte de peatones, que transitan entre el núcleo urbano y la referida instalación religiosa. La ausencia de itinerarios peatonales seguros expone a la población a riesgos de accidente, comprometiendo la seguridad vial y reduciendo la calidad del espacio urbano.

Justo a la salida del núcleo existe una pequeña acera a uno de los lados de la vía. Pero más adelante esta acera desaparece.



Fuente: Google Maps

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 vial. 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.

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 interviene 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.

A.5.2.1.3. 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.

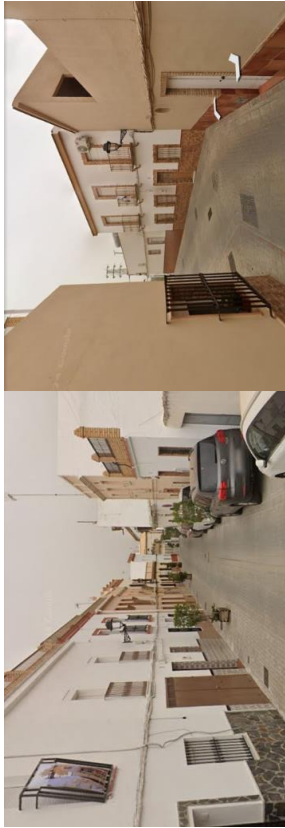
Considerando que algunas de las calles del núcleo urbano cuentan con dimensiones reducidas, la estrategia adoptada por el ayuntamiento ha sido la reurbanización de las vías mediante la implementación de la solución de plataforma única. Ejemplos de esta estrategia son las calles Ntra. Señora del Carmen, 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	40/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



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 cañada, 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.

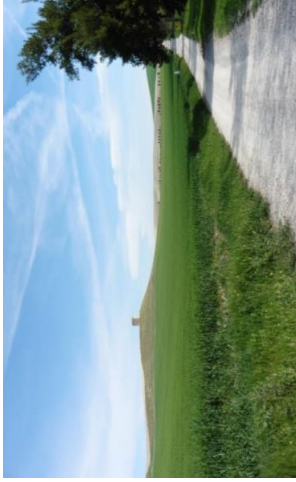
Fomentar la movilidad peatonal provoca, además, la mejora del entorno urbano, ya que conlleva ventajas como:

- **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 cicloturismo. 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



A-5.2.1.4. 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 El Palmar de Troya, 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	41/88



A.5.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD

A.5.3.1. 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 Guadaíra, Dos Hermanas y Los palacios y Villafranca.

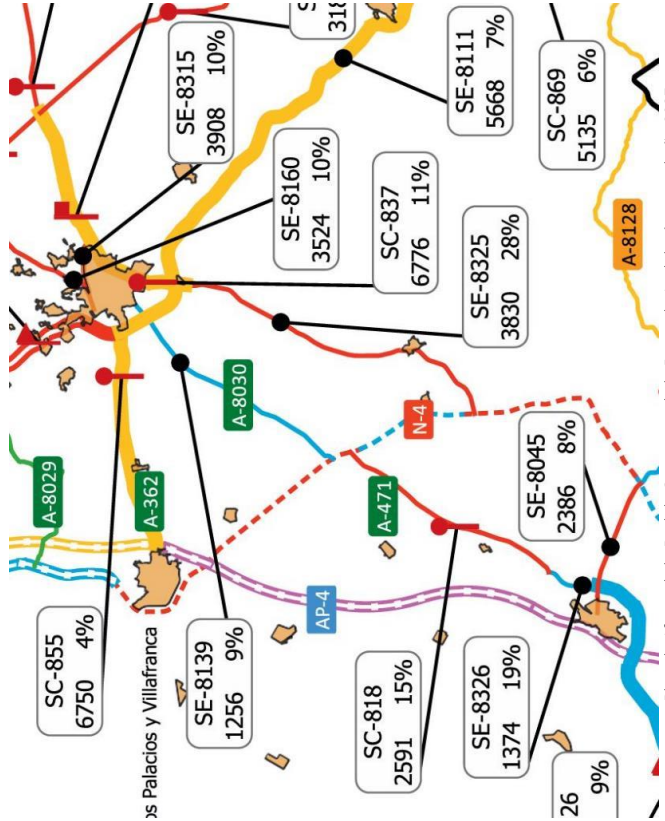
Estos mismos municipios son los principales orígenes de los desplazamientos hacia El Palmar de Troya. Esta movilidad viene avalada por la necesidad de traslados laborales a estos municipios, así como la dependencia de estos traslados para resolver las carencias de algunos servicios como pueden ser los comerciales.

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

A.5.3.2. 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 5.000 y 7.500 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.



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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	42/88



A.5.4. CONCLUSIONES RESPECTO A LA MOVILIDAD

- A nivel de carreteras de conexión territorial, el municipio está bien comunicado.
- Potenciar y mejorar el transporte público para los traslados entre municipios.
- 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 garantizan el tránsito con seguridad, regular los horarios de carga y descarga de vehículos pesados que impiden el correcto paso de los viandantes, et.
- 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...).
- 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	43/88



A.6. DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

Garantizar e impulsar el ejercicio del derecho a participar de la ciudadanía, de los 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, 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 PGOM 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 PGOM y su DIE.

A.6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FASES Y FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

FASE I. PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En esta primera fase se realizó un programa de trabajo que definía la propuesta de actuaciones a realizar a partir del estudio del Instrumento de ordenación urbanística general, y en el que se reflejaba una organización exhaustiva de los trabajos necesarios para el desarrollo del Plan General de Ordenación Municipal.

De esa manera se definían la documentación a elaborar, las acciones más relevantes, así como los medios técnicos y personales a emplear y el calendario de plazos, las reuniones, los controles internos, entrega de documentos, plazos legales de exposición pública, etc...

Esta primera fase **no consta** de participación ciudadana ni de exposiciones públicas.

FASE II. DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO Y ACTOS PREPARATORIOS.

En el Documento de Diagnóstico previo se recopiló la información recogida de las diferentes administraciones competentes en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de un PGOM conforme a la LISTA, o que puedan tener incidencia en la elaboración del instrumento.

Se realizó un pre-diagnóstico temático de carácter global que, además, recogiera los resultados de una consulta pública previa, atendiendo al contenido del artículo 76 de la Sección 2ª del CAPITULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA

Se llevaron a cabo diferentes acciones con la ciudadanía convocada:

Reunión temática 1:

- Modelo de ciudad.

Reunión temática 2:

- Suelo rústico

Además, como elaboración de exposición pública se realizó:

- Puesta en funcionamiento de la página web, desde la web municipal, de toda la información relacionada con el desarrollo del PGOM, así como los enlaces al cuestionario y el buzón de sugerencias de acceso público para que cualquier vecino del municipio pueda tener toda la información sobre el procedimiento.
- Publicación del resultado del proceso participativo en la web.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	44/88



FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).

La elaboración del documento de Avance del PGOM, fase en la que nos encontramos, tiene carácter de Borrador del instrumento de ordenación urbanística a efectos de su tramitación ambiental.

Partiendo de toda la información generada en la fase anterior, se definen 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.

Asimismo, en esta fase se redacta el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental, que, junto al anterior documento, supone el primer paso en el procedimiento ambiental.

En esta fase se contempla la realización de una serie de acciones con la ciudadanía en general:

- Anuncio de proceso participativo y apertura de canal web por parte del Ayuntamiento
 - Encuesta a ciudadanía en general
 - Acciones participativas dirigidas a público en general (talleres, charlas, etc.)
- Además, la elaboración de exposiciones públicas del avance:
- Sesión de presentación del documento de Avance. Asistencia al público.
 - Documento de síntesis de la participación. Informe a las sugerencias presentadas.

FASE IV. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, EAE Y DVIS.

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 avance para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico que será remitido al órgano sustantivo y al promotor junto con las contestaciones recibidas en las consultas.

Se elaborará un documento resumen de las conclusiones del Documento de Avance, 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 Ayuntamiento, organizar su elaboración.

Se seguirán manteniendo todas aquellas reuniones necesarias tanto con el Ayuntamiento como con los organismos que correspondan para una adecuada valoración de aquellos aspectos contenidos en el Documento de Avance.

En esta fase **no se contempla** la realización de acciones con la ciudadanía.

Lo que se contempla es la elaboración de exposiciones públicas, tal que:

- Reuniones de grupos políticos, Consejo Asesor de Planeamiento
- Sesión de presentación del documento de Aprobación Inicial. Asistencia al público

FASE V. INFORMACIÓN PÚBLICA Y DOCUMENTO RESUMEN EXPLICATIVO DE MODIFICACIONES.

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.

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.

Esta fase **no consta** de participación ciudadana ni de exposiciones públicas.

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.

El resultado de estos contactos, servirán como base para los trabajos de redacción de la versión definitiva del documento.

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.

Esta fase **no consta** de la realización de acciones con la ciudadanía.

- Si se contempla la exposición pública: Sometido a información pública



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	45/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

FASE VII. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOM.

Una vez recibida la Declaración Ambiental Estratégica final (DAE) por parte del órgano medioambiental, se considerará el documento del Plan como Propuesta Final del PGOM, y se remitirá junto con el DAE a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a través del Ayuntamiento, a efectos de que se ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva.

La Consejería competente podrá requerir la subsanación de deficiencias o insuficiencias, en cuyo caso el presente equipo redactor elaborará y presentará los documentos definitivos del PGOM con las modificaciones y correcciones necesarias.

Una vez recibido el informe de ratificación, el documento del PGOM definitivo y su DAE se someterán a Aprobación Definitiva en el Pleno del Ayuntamiento.

Esta fase **no consta** de la realización de acciones con la ciudadanía.

Se realizará la exposición pública tal que:

- Charla-Exposición de representación del documento final aprobado definitivamente.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425

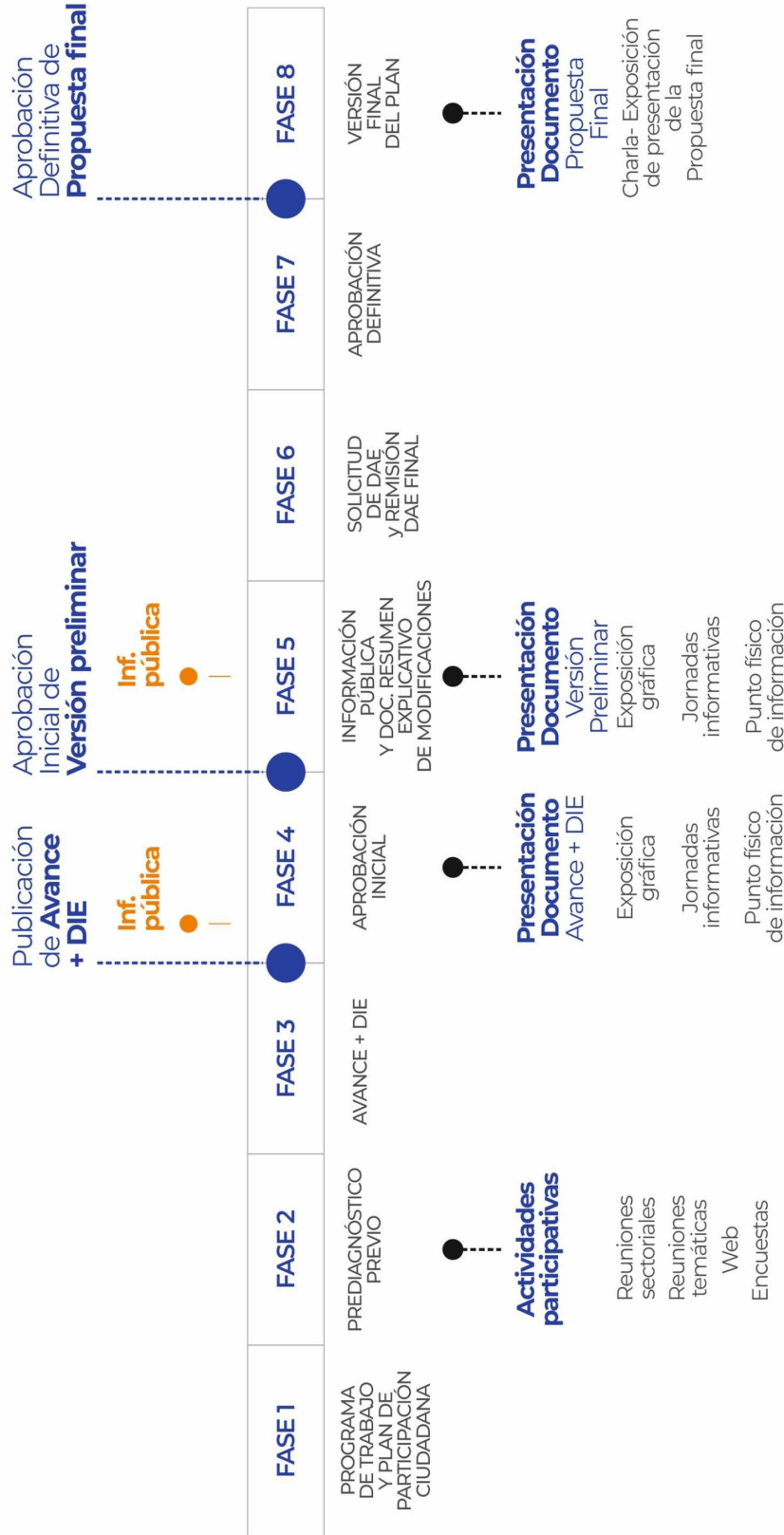
PÁG 48



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	46/88



A.6.2. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	47/88

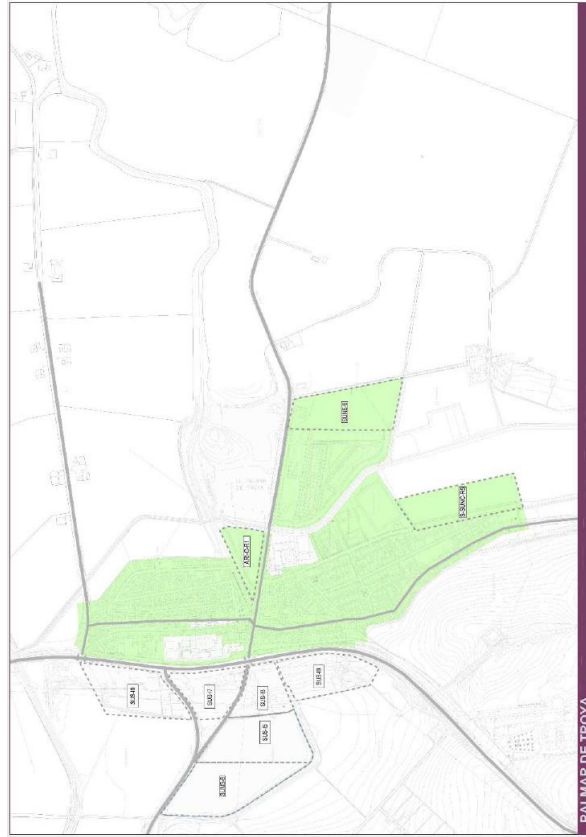


A.7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO

Al carecer de estudio acústico propio en este apartado se recoge lo que se dice en el Planeamiento vigente.

Taly como se recoge en el **Estudio Acústico de la Aprobación provisional 3ª del PCOU de Utreara**, en el núcleo de El Palmar de Troya, La escasa frecuencia del transporte público y los pocos destinos que conectan con El Palmar de Troya implican un uso generalizado del vehículo privado.

TIPO A: SECTORES DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE SUELO DE USO RESIDENCIAL



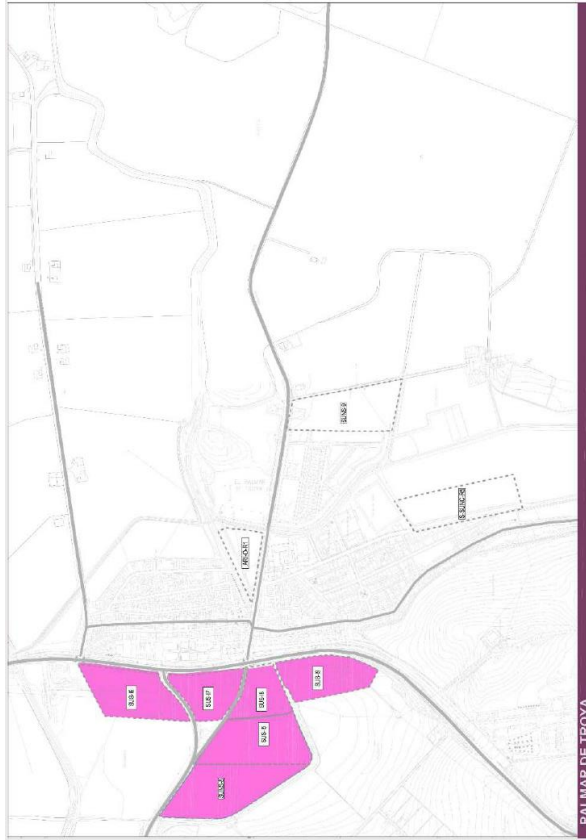
- Suelo Urbano Consolidado: El uso residencial es el mayoritario en el núcleo y en consecuencia el área acústica **tipo a**.
- Pertenece por tanto a este tipo, las manzanas cuya ocupación mayoritaria sean espacios edificados para viviendas y además:
- Piscina Municipal
 - Polideportivo Municipal
 - Residencia para Hijos de Emigrantes

Por uso del suelo, la Residencia para Hijos de Emigrantes, debería pertenecer al tipo e. sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural, sin embargo, siguiendo las



directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007 de 19 de Octubre, y debido a que está en una manzana de uso predominante residencial, se le asigna área acústica a.

TIPO B: SECTORES DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE SUELO DE USO INDUSTRIAL

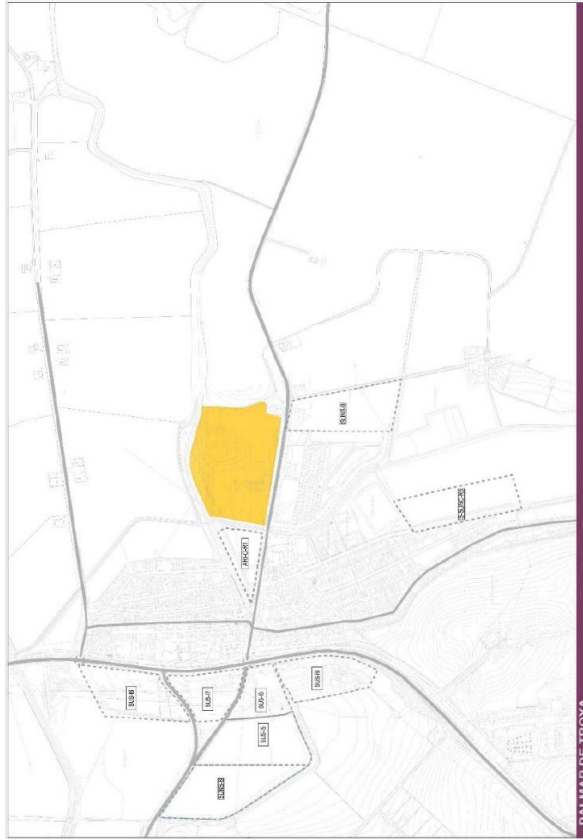


- Suelo Urbanizable Sectorizado con uso industrial:
- SUS-15
- SUS-16
- SUS-17
- SUS-18
- SUS-19
- Suelo Urbanizable no Sectorizado con uso industrial:
- SUNS-8

TIPO C: SECTORES DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE USO RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	48/88





- Suelo Urbano Consolidado: Pertenece a este tipo de área acústica el Recinto Ferial.



Suelo Urbano Consolidado: Pertenece a este tipo de área acústica las manzanas donde están ubicados los siguientes edificios y centros públicos y culturales:

- Colegio Público Federico García Lorca
- I.E.S. Palmar de Troya
- Aula de Formación de Adultos
- Casa de la Juventud – Telecentro (ubicada en la Biblioteca)
- Hogar del Pensionista
- Edificio de Correos
- Policía Local
- Consultorio Médico
- Biblioteca
- Cementerio

TIPO E: ZONAS DEL TERRITORIO DESTINADAS A USOS SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL QUE REQUIERAN ESPECIAL PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	49/88



Zonificación Acústica



	Tipo de área acústica (Área Urbanizada Existente: SUC-PT)	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y espectáculos	73	73	63
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50

Las zonas de conflicto surgen como consecuencia de la delimitación de las áreas acústicas, debido a la incompatibilidad teórica que hay entre dos zonas de uso predominante diferente y cuyos objetivos de calidad mantienen una diferencia > 5 dBA. En este caso comprobamos que hay área tipo c colindando con área tipo a y tipo e.

Propuestas:

Estos equipamientos se localizan en el Recinto Ferial que colinda con área residencial y área docente, sin embargo la fuente de ruido tiene su origen en eventos puntuales, por lo que, en general, no se trataría de un conflicto permanente. Además, el uso del Recinto Ferial podría estar limitado a una época del año y permitido su uso y horario por normativas municipales. No obstante, siendo riguroso con la normativa, será necesario realizar un estudio acústico.

Consideraciones finales

La incidencia acústica sobre las edificaciones existentes está asociada fundamentalmente a la Carretera Écija- Jerez. Por lo tanto, es de esperar que la ampliación de las nuevas zonas, generará un incremento en los desplazamientos de vehículos que sin duda afectarán a las edificaciones existentes y futuras. Si bien, entre el nuevo viario asociado al futuro polígono industrial y la conexión de esta vía con la Carretera Écija- Jerez, puede que se generen rutas alternativas de distribución de tráfico. La mayor afección se observa en los niveles estimados en el punto más desfavorable (equipamiento educacional) que oscilan entre 59 dBA durante el periodo diurno, 59 dBA durante el periodo tarde y 48 dBA durante el periodo nocturno.

Las actividades industriales y terciarias del nuevo polígono industrial, constituyen un foco de ruidos introducido en el área de estudio. La aportación parcial de las actividades industriales sobre el frente de viviendas en el punto más desfavorable es de 59 dBA durante el periodo diurno, 55,5 dBA durante el periodo tarde y 44 dBA durante el periodo nocturno. La distribución perimetral de actividades terciarias y el reagrupamiento de las actividades industriales en la zona interior de los polígonos permitiría disminuir considerablemente la afección acústica sobre zonas residenciales cercanas. Bajo estas hipótesis, se ha estimado una aportación parcial de las actividades industriales sobre el frente de viviendas en el punto más desfavorable sería de 50,6 dBA durante el periodo diurno, 50,6 dBA durante el periodo tarde y 39,5 dBA durante el periodo nocturno. En el caso del equipamiento educacional sería 54 dBA durante el periodo diurno, 53 dBA durante el periodo tarde y 42 dBA durante el periodo nocturno.

A pesar de que la expansión industrial en esta zona ocasionará un incremento en los niveles sonoros ambientales, actuaciones sobre la Carretera de Écija- Jerez podrían mejorar la calidad acústica de las zonas residenciales.

Siendo los criterios urbanísticos aplicables a esta área, los siguientes:

1. Distribución perimetral de usos terciarios y reagrupamiento de usos industriales en aquellas manzanas más alejadas a áreas residenciales.
2. Declaración de industria pesada como uso incompatible en el área de actuación.
3. Distribución de usos de suelos en la sectorización de las nuevas áreas residenciales, acorde a la distribución espacial de los niveles sonoros estimados en el presente estudio.
4. Una vez detallada la sectorización y parcelación de aquellas nuevas áreas cuya zonificación muestra un punto conflictivo (ver Capítulo 08 de esta Memoria), se recomienda la realización de un estudio de impacto acústico detallado de cada zona, con tal de poder elaborar el Plan de acciones correctivas.
5. En todo caso, es imprescindible preservar los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones.
6. Reforzar la capacidad municipal para prevenir y corregir la contaminación acústica mediante la actualización, redacción y aprobación de una nueva ordenanza contra el ruido.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTADPD7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTADPD7DIXH5YNAG65XRKI	Página	50/88



A.B. ASENTAMIENTOS IRREGULARES

A.B.1. LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN ANDALUCÍA Y EL MARCO LEGAL DENTRO DE LA LEY LISTA

Como se recoge en el Art. 404.2 del reglamento **se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.**

Las edificaciones irregulares en toda Andalucía han sido un problema persistente durante décadas. Este fenómeno se refiere a construcciones que se han llevado a cabo sin cumplir con la normativa urbanística vigente.

Esta ocupación espontánea del territorio puede deberse a la escasez de una planificación urbanística previa, o por no haber impedido a tiempo la proliferación de edificaciones en determinados ámbitos.

Las proliferaciones de edificaciones irregulares surgen, en muchos casos, por la falta de control por parte de las autoridades, la presión de la demanda de vivienda, la especulación inmobiliaria, y en algunos casos, la falta de conciencia por parte de los propios constructores y propietarios sobre la importancia de respetar la normativa urbanística.

La transformación parcelaria sufrida con el tiempo se ha traducido en una estructura de la propiedad muy fragmentada, con parcelas de dimensiones reducidas en algunos casos y prácticamente consolidada por edificaciones en algunos de los asentamientos.

Reconocer la problemática sobrevenida por estas parcelaciones ilegales que han propiciado con el paso del tiempo la creación de núcleos de población aislados e inconnexos de los núcleos tradicionales, hace necesaria proponer medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos en el suelo rústico.

Desde el punto de vista ambiental, las edificaciones irregulares pueden causar daños irreparables a los ecosistemas naturales, al construirse en zonas protegidas o vulnerables. Esto puede tener consecuencias graves en términos de pérdida de biodiversidad, degradación del paisaje y aumento del riesgo de desastres naturales.

La solución al problema de las edificaciones irregulares después de la aprobación de la nueva ley del suelo requiere de la redacción de planes especiales. El **Art. 175. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares**, recoge que **"podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones."**

Lo primero que se requiere, como se dice en el **Art. 417 del Reglamento**, los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial tiene por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, siendo éstos los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y comunicaciones. **Se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas señaladas en el apartado.**

Reconocer aquellos grupos cuya **ubicación sea limitrofe con los núcleos urbanos** que puedan incorporarse al suelo urbano si cumple las condiciones definidas en el **Art. 13** de la LISTA.

También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Con respecto a la primera condición, el Reglamento matiza que **"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"**.

Con respecto a la segunda condición, el **Reglamento** matiza que **"se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana"**.

Detectar en el territorio agrupaciones de construcciones que cumplan las condiciones de los **Art. 173 y 174** cuyo valor y estructura edificatoria denotará ser de uso residencial y no de cualquier otro.

La LISTA y su Reglamento establecen la posibilidad de incorporar a la ordenación urbanística, de forma excepcional, aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares desvinculadas de los núcleos urbanos existentes que el planificador considere compatibles con el modelo de ordenación propuesto y, cuando esto no proceda, se establecerán las determinaciones necesarias para su adecuación ambiental y territorial a través de un Plan Especial (**artículos 176 de la LISTA y 417 del Reglamento**).

Como se recoge en el **Art. 176** de la LISTA, en la redacción de los instrumentos de ordenación se podrán incorporar las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico, analizando la viabilidad de incorporar a la ordenación urbanística los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en su ámbito que hayan sido objeto de un Plan Especial conforme a lo dispuesto en el artículo 175.

Por otro lado, en el **Art. 14 de la LISTA**, dentro del suelo rústico se identifican como **hábitat rural diseminado** **existe los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.**



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	51/88



MARCO NORMATIVO

Título VII LISTA:

- Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.
- Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.
- Artículo 175. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.
- Artículo 176. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.

Título VIII PGLTO:

- CAPÍTULO I. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación
- Artículo 404. Situación de asimilado a fuera de ordenación.
 - Artículo 405. Requisitos para el reconocimiento.
 - Artículo 406. Documentación técnica que acredita los requisitos.
 - Artículo 407. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
 - Artículo 408. Inicio e instrucción del procedimiento.
 - Artículo 409. Resolución del procedimiento
 - Artículo 410. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

CAPÍTULO II. Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares

- Artículo 411. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.
- Artículo 412. Contenido del Plan Especial.
- Artículo 413. Determinaciones del Plan Especial.
- Artículo 414. Efectos de la aprobación del Plan Especial.
- Artículo 415. La ejecución del Plan Especial.

CAPÍTULO III. Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares.

- Artículo 417. Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.
- Artículo 418. La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas a la ordenación

A.8.2. IDENTIFICACIÓN DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En el análisis del entorno de El Palmar de Troya, resulta imprescindible considerar la presencia del fenómeno de urbanización dispersa, que se manifiesta principalmente en suelos rústicos distribuidos de forma discontinua a lo largo del territorio. Este fenómeno puede definirse como el proceso de transformación del espacio rural periurbano mediante la implantación de edificaciones que responden tanto a dinámicas rurales, como consecuencia de procesos de concentración parcelaria, como a dinámicas urbanas derivadas de procesos de segregación residencial y expansión no planificada.

La confluencia heterogénea de estos usos del suelo y tipologías edificatorias genera un paisaje híbrido, caracterizado por la coexistencia de elementos rurales y urbanos. Esta ocupación espontánea del territorio responde, en muchos casos, a la ausencia o insuficiencia de una planificación urbanística efectiva, o bien a la falta de mecanismos de control que impidieran a tiempo la proliferación de construcciones en determinadas zonas.

Entre las causas de esta expansión informal destacan la búsqueda de una reducción de costes y la celeridad en los procesos constructivos, lo que deriva en una difuminación de los límites físicos sin una delimitación clara ni estructura urbana definida. Estas áreas no alcanzan la condición plena de suelo urbano, situándose en un estado intermedio, evidenciado por una urbanización deficiente: ausencia o insuficiencia de infraestructuras y servicios básicos (viales pavimentados, redes de abastecimiento y saneamiento, entre otros), baja organización espacial, escasa densidad edificatoria y una limitada diversidad funcional y económica.

Este modelo de crecimiento conlleva importantes impactos sobre la movilidad y el transporte, al incrementar la dependencia del vehículo privado y de las infraestructuras viarias, así como una mayor fragmentación y segregación social motivada por factores económicos.

El Palmar de Troya cuenta con un término municipal extenso, lo que ha provocado que, además de **asentamientos dispersos con edificaciones en suelo rústico**.

En parcelas que históricamente tenían uso agrario con pequeñas edificaciones vinculadas a la propia explotación del suelo. Con el tiempo se fueron produciendo crecimientos descontrolados, sin planificación, donde se produce la confluencia heterogénea de diferentes usos del suelo (agrarios y de carácter más urbano) y edificaciones diversas (viviendas derivadas de la autoconstrucción, edificaciones vinculadas a la agricultura, naves industriales y almacenes) que generan un paisaje característico, que combina elementos de carácter rural y urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	52/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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

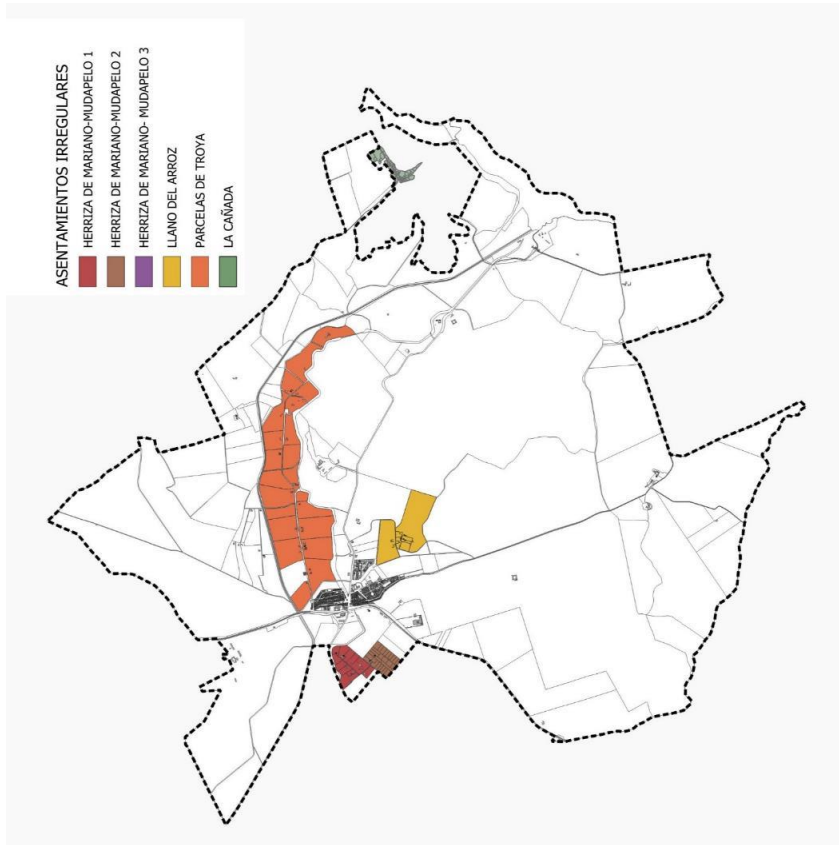
- Herriza de Mariano-Mudapelo 1, 2 y 3;
- Parcelas de Troya;
- Llano del Arroz;
- La Cañada

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.



Herriza de Mariano- Mudapelo 1



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	53/88

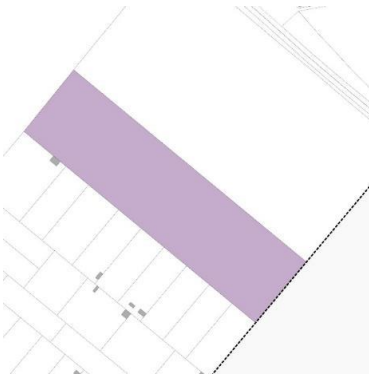


DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

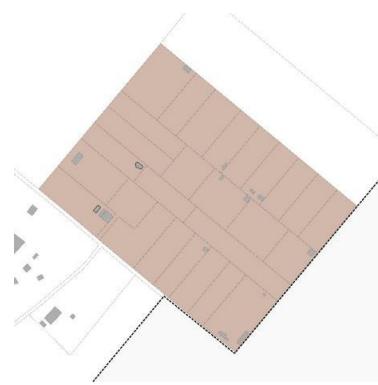
Superficie: 12,6339 Ha
Nº de parcelas: 11
Nº de parcelas con edificación: 9



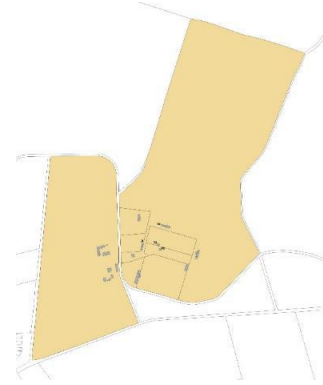
Herriza de Mariano- Mudapelo 3
Superficie: 3,2945 Ha
Nº de parcelas: 1
Nº de parcelas con edificación: 1



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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	54/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

La Cañada

Superficie: 6,13 Ha

Nº de parcelas: 60

Nº de parcelas con edificación: 57



Los datos anteriormente descritos difieren, en parte, con los datos que se pueden consultar en la **sede electrónica del Catastro**, del que se obtienen los siguientes datos:

	nº parcelas	total edificaciones	tipo de edificaciones				otros		
			agrarias	vivienda	almacén	oficina	hotel	deportivo	depósitos
Parcelas de Troya	25	87	48	28	11	0	0	5	0
Herriza de Mariano-Mudapeño 1	11	32	19	8	4	1	0	1	3
Herriza de Mariano-Mudapeño 2	27	12	7	2	3	0	0	2	0
Herriza de Mariano-Mudapeño 3	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Llano del arroz	8	19	9	4	6	0	0	3	0
TOTAL	72	150	83	42	24	1	0	11	3
La Cañada	67	108	0	46	61	0	1	8	0
TOTAL	139	258	83	88	85	1	1	19	3



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	55/88



A.9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En este último apartado de la Memoria de Información y Descripción del Avance de PGOM para el municipio de El Palmar de Troya, describiremos otra serie de factores importantes y necesarios para el buen entendimiento del municipio, de cara a poder concluir, más adelante, el consiguiente diagnóstico de la situación y problemáticas actuales; así como poder formular las líneas estratégicas del Plan y una batería de propuestas y alternativas para la ordenación territorial del municipio. Esta otra información relevante es la siguiente:

- **Análisis de las Infraestructuras Supramunicipales**
 - Redes de comunicación viaria
 - Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
 - Infraestructura energética
 - Infraestructura de telecomunicaciones
 - Infraestructura de gestión de residuos
 - Infraestructura de oleoductos
 - Infraestructura militar
- **Aspectos Demográficos**
- **Actividad Económica, Empleo y Sectores**
- **Análisis de la Vivienda**
- **Medio Físico**

A.9.1. 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:

- **REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA**
 - Red de carreteras
 - Red de caminos
 - Transporte público
- **INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO**
 - Red de abastecimiento
 - Red de saneamiento
- **INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS**
 - Red eléctrica
 - Red de telecomunicaciones
- **OLEODUCTO**
- **INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS**



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	56/88



A.9.1.1. 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

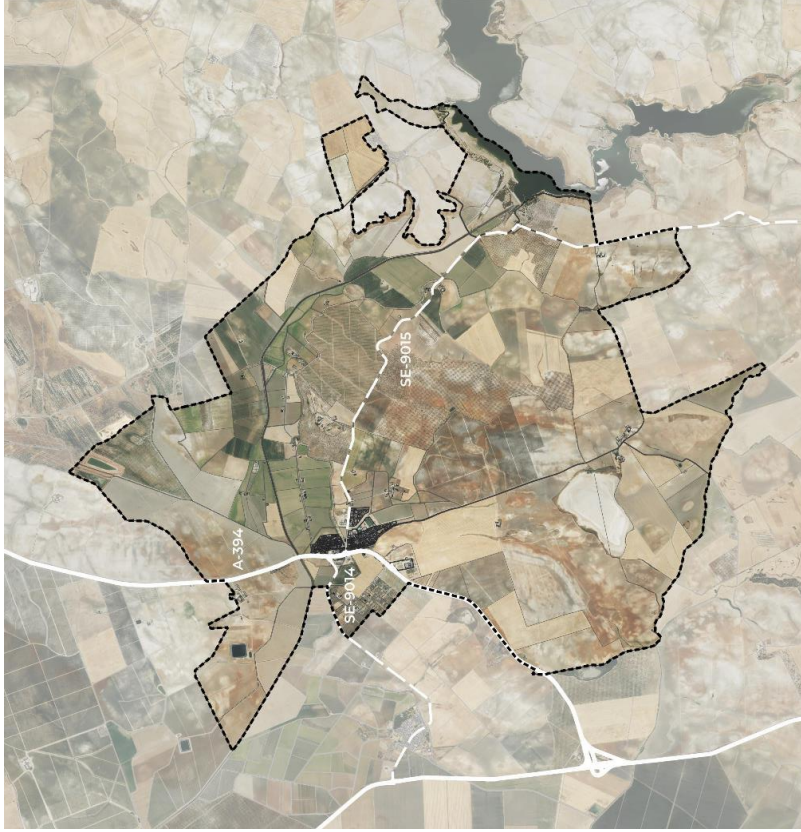
RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS

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 utrera de Guadaluera de los Quinteros. Con una extensión de **1,07 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**.



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

AFECCIONES AL PLANEAMIENTO DE LA RED DE CARRETERAS



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	57/88



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 Andaluc  (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. 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 ciudadan , 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.

C. 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.

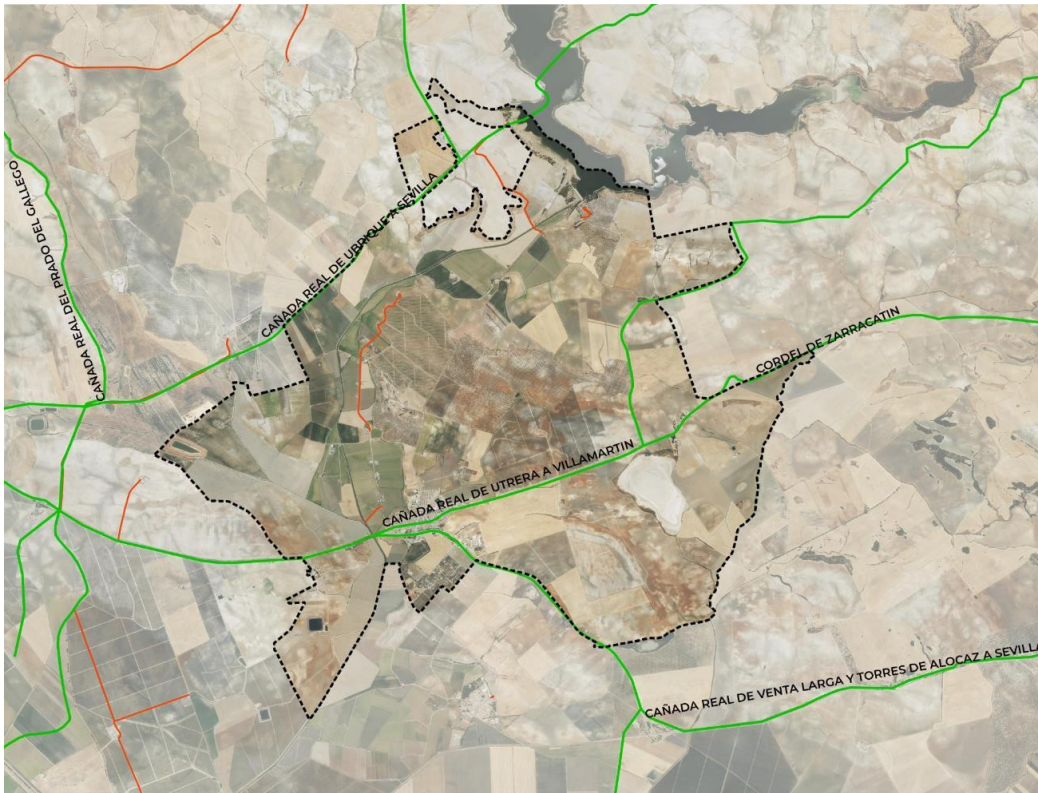
AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	58/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



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

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	59/88



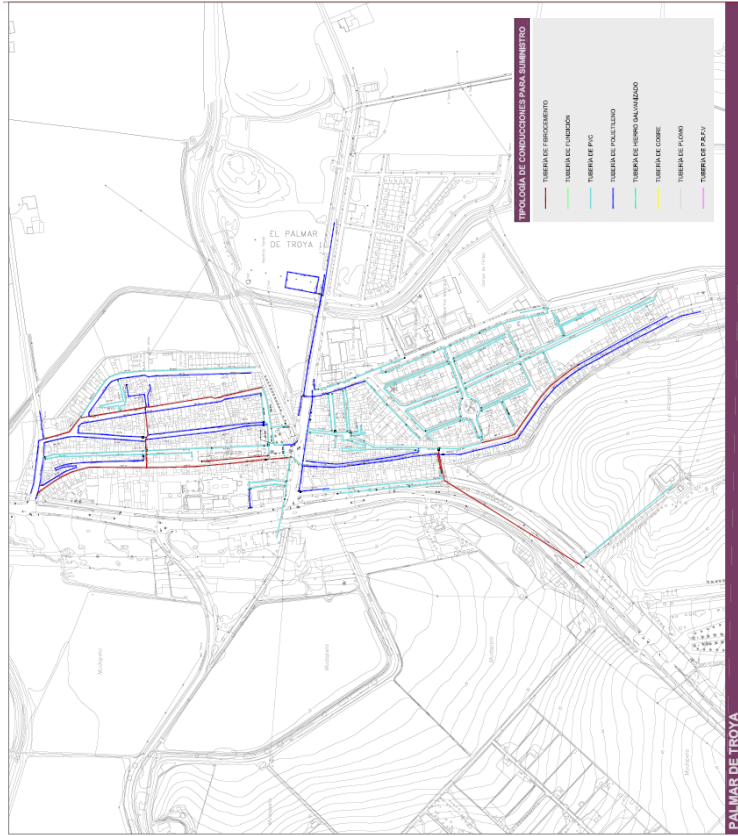
A.9.1.2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO ABASTECIMIENTO DE AGUA

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 Cuadalema 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.



Plano INF U082. Infraestructuras y servicios. Abastecimiento de Agua. Documento de Aprobación definitiva del PCOU de Utrera

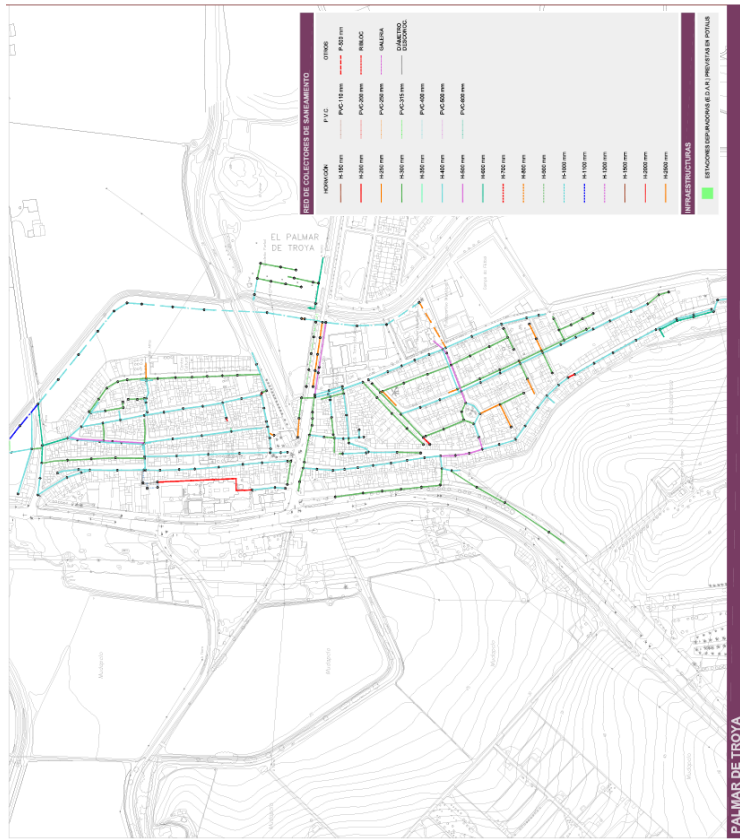
SANEAMIENTO

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	60/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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.



Plano INF-U09.2. Infraestructuras y servicios. Red de Saneamiento. Documento de Aprobación definitiva del PCCU de Utrera

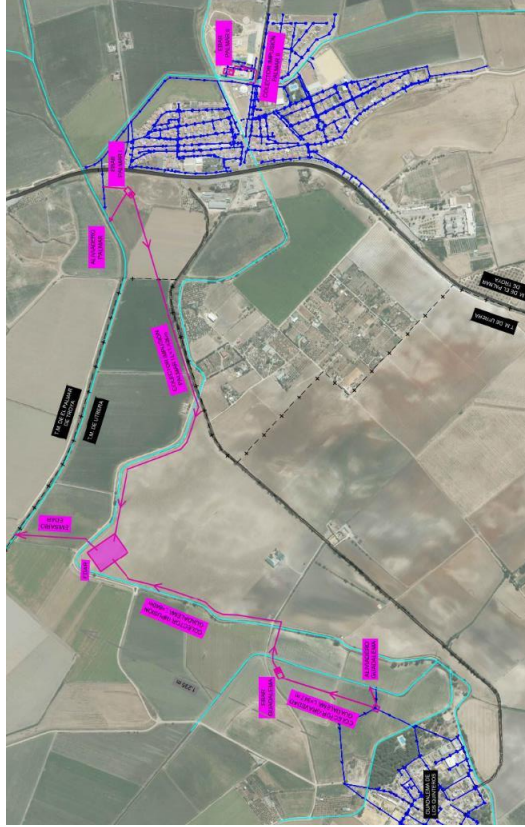
Desde 2022 existe un "Proyecto de EDAR y colectores de el Palmar de Troya y del núcleo de Guadalema de los Quinteros (I.M. de Utrera) (Sevilla)" para solucionar los problemas con los vertidos procedentes no sólo del núcleo poblacional, sino de otros puntos de vertidos externos.



La solución proyectada considera la ejecución de una EBAR principal en Palmar de Troya (EBAR Palmar I) y una EBAR principal para el núcleo de Guadalema de los Quinteros (EBAR Guadalema), impulsando las residuales de estos núcleos hasta una EDAR conjunta situada en el lado norte del cerro Mudapello. El efluente depurado será vertido al Arroyo del Salado.

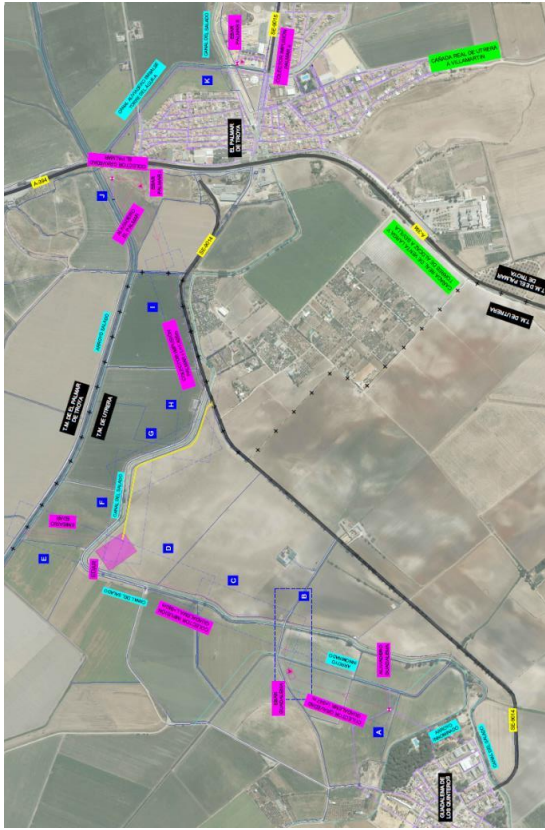
Colector impulsión Palmar I. Las aguas residuales del núcleo de Palmar de Troya será impulsadas hasta la EDAR a través de un colector de PEAD Ø315 mm y 1,425 m de longitud.

Colector impulsión Palmar II. desde la EBAR Palmar II proyectada junto a la explanada del recinto ferial se proyecta la ejecución de un colector de impulsión PEAD Ø110 mm y longitud aproximada de 220 m.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	61/88





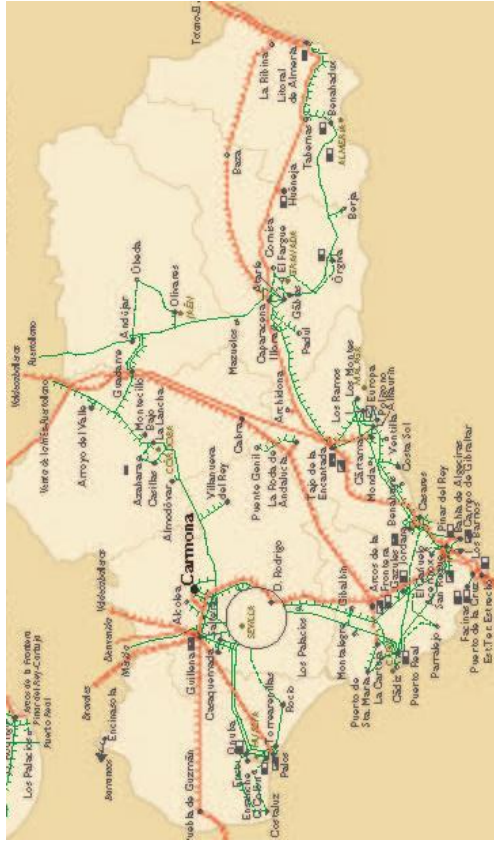
Mientras se ejecuta el EDAR mencionado, las aguas residuales se vierten sin depurar en un único punto al Arroyo del Salado, que tiene su trazado natural por el norte del núcleo, discurriendo éste a cauce abierto en todo su trayecto.

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.

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA 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 Básico 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 y Arcos de la Frontera – Don Rodrigo 2, tal y como se muestra en el siguiente esquema

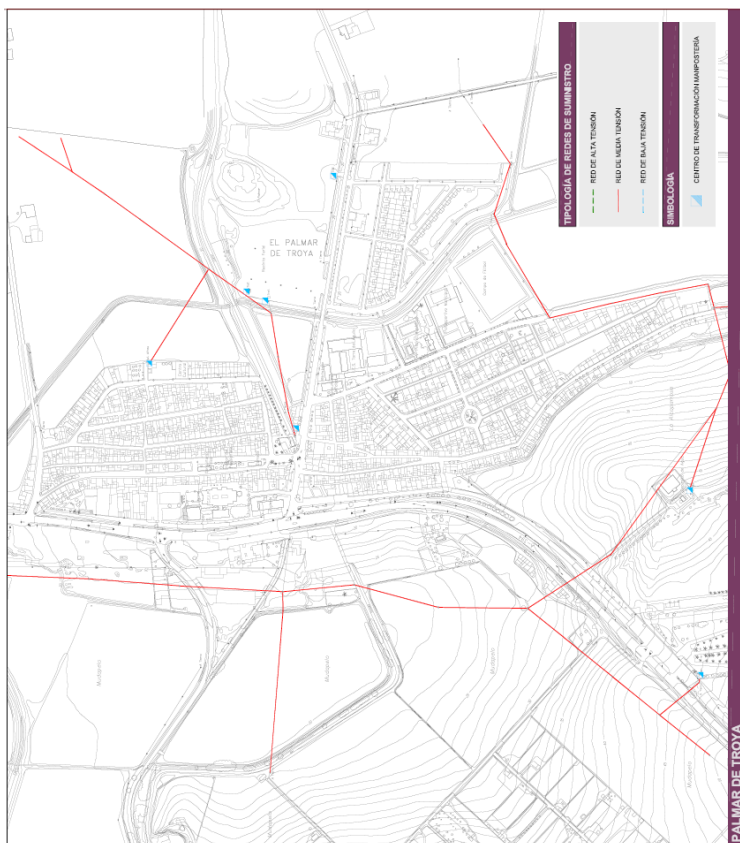
AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	62/88

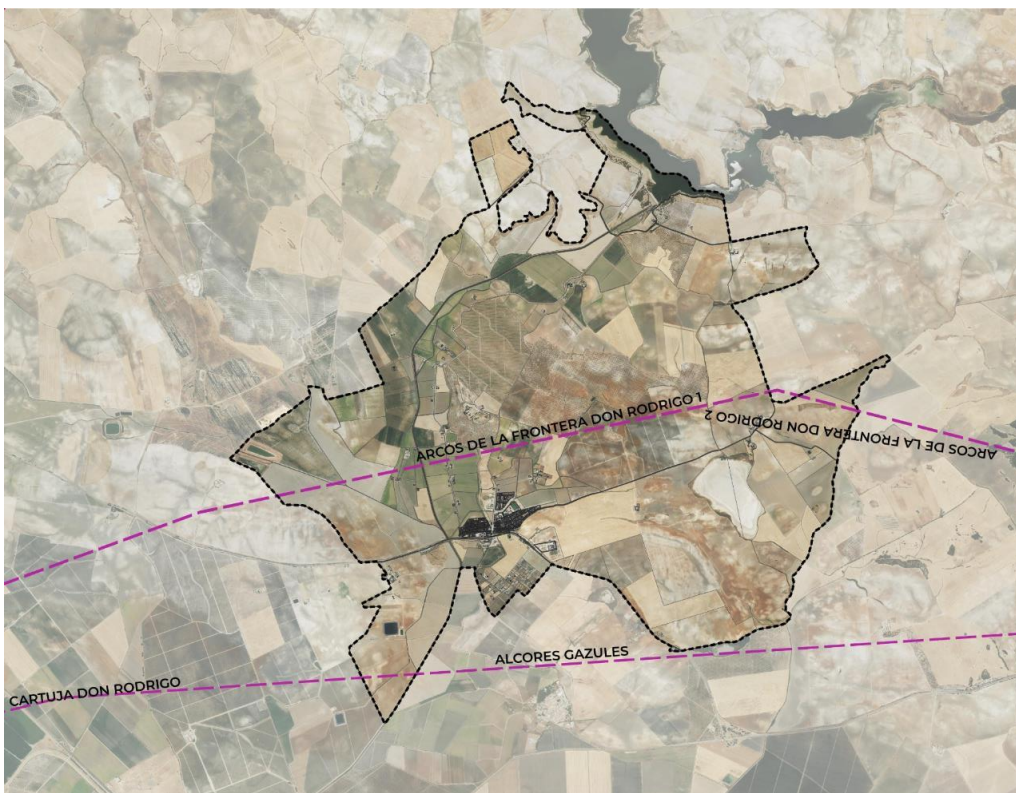


Plano INF UT0.2. Infraestructuras y servicios. Red de energía eléctrica. Documento de Aprobación definitiva del PCOU de Utrera



PALMAR DE TROYA

DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



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

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	63/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

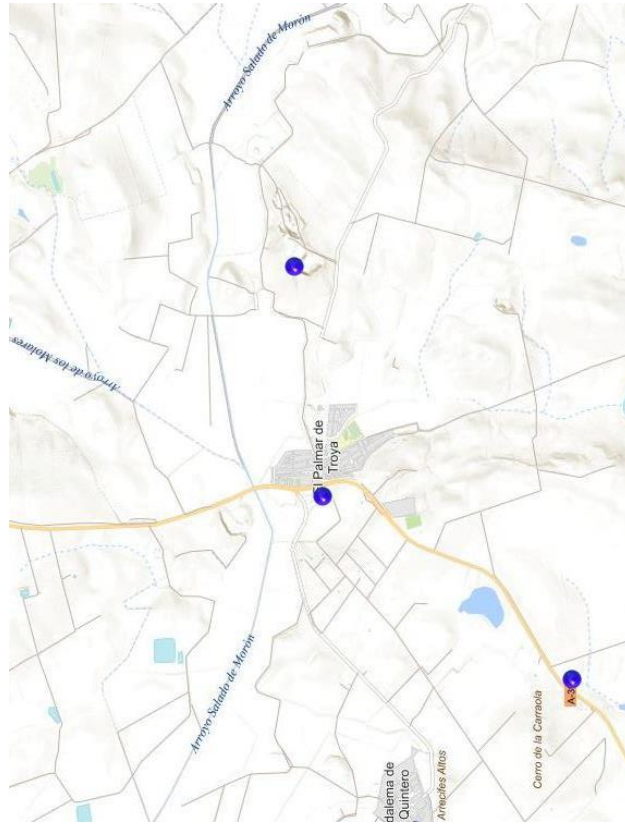
Dentro del municipio se distribuyen varias antenas de telecomunicaciones de las diferentes compañías de telefonía existentes, que cubren el total del término.

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

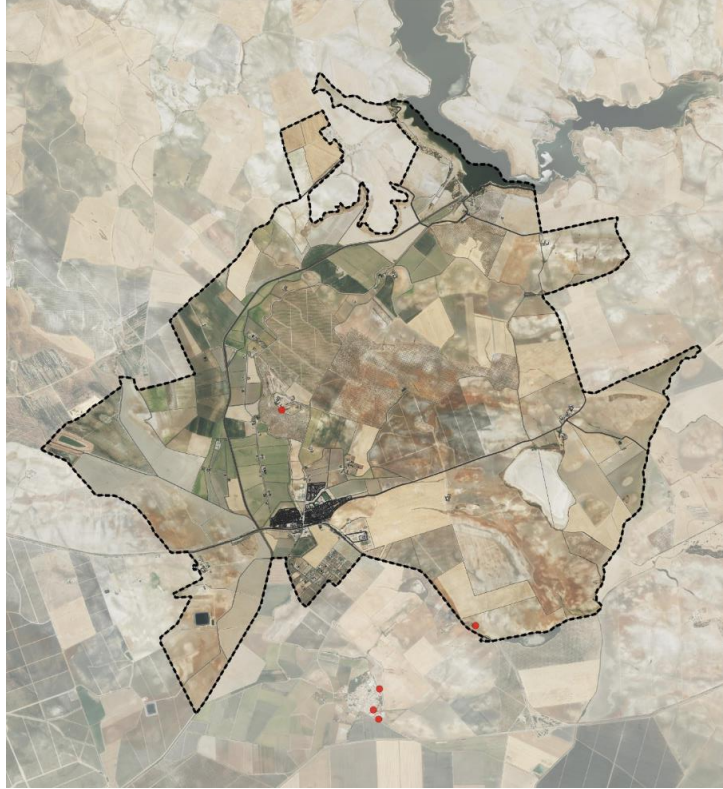
- Al este del municipio, en el polígono 55, parcela 4, s/n.
- En el límite suroeste del municipio, en el polígono 56, parcela 16, s/n.

Sin embargo, según el geoportail 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. Serán, 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
02/02/2026 17:05
425



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	64/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

INFRAESTRUCTURA DE 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:**

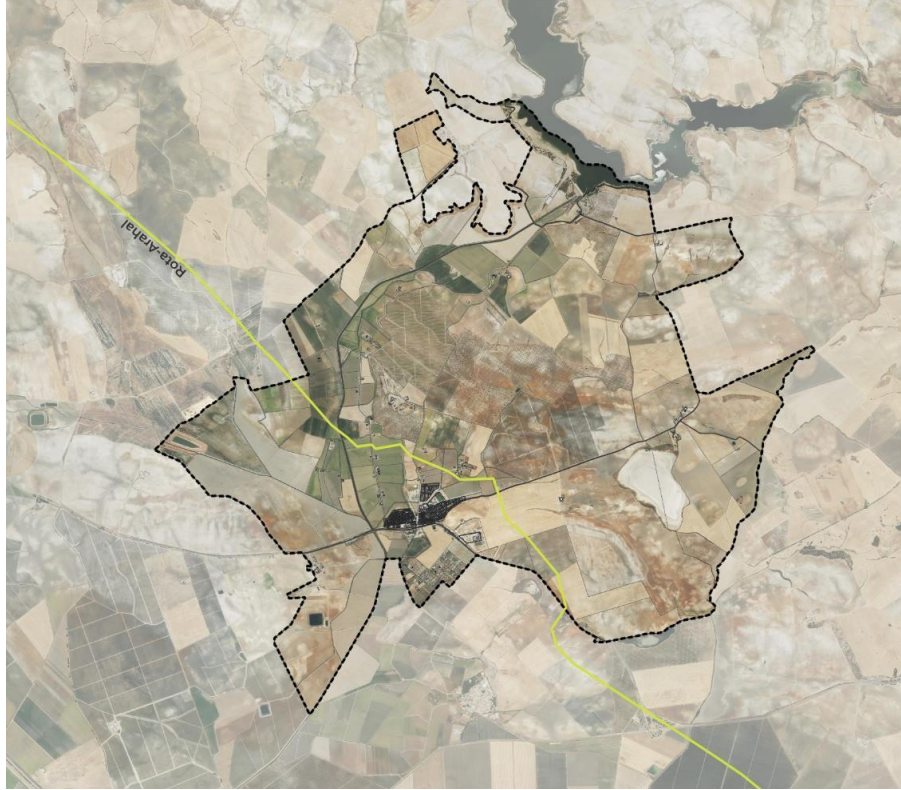
- Tubería de **acero de 12" de diámetro**, recubierta con brea.
- Longitud dentro del término: **4.515 metros**.

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 Alcaparroza, 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.

NORMATIVA

Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, donde se definen en su Título V, los derechos de ocupación del dominio público, expropiación forzosa, servidumbres y limitaciones a la propiedad.



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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	65/88



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, N.º 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	66/88



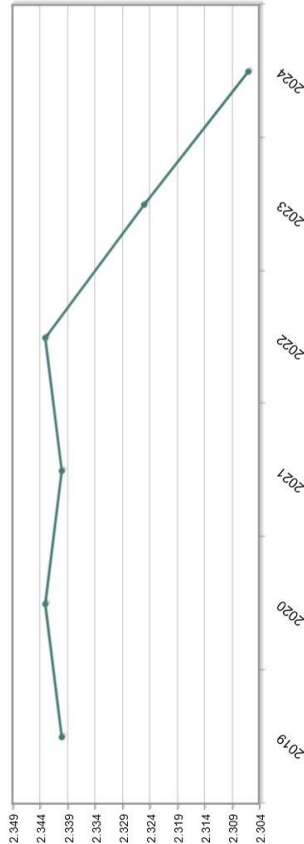
A.9.2. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

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**.

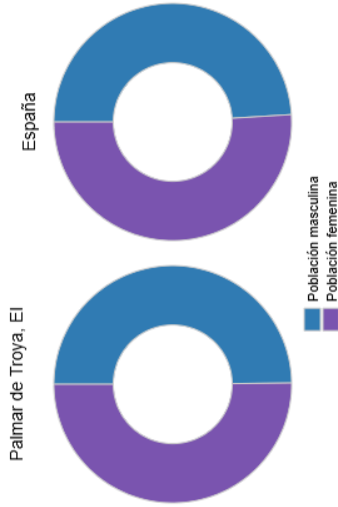
La evolución de la población en los últimos años ha sido la siguiente:



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

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.



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** fijándonos 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.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	67/88

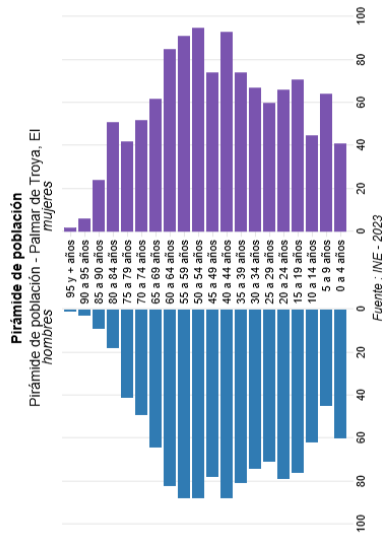


INDICADORES DE POBLACIÓN

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

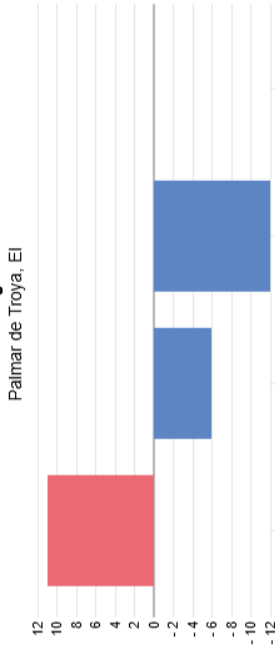
A través de porcentaje de variación de la población censada entre 2011 y 1960 podemos identificar como se ha dado la población censal. **SIN DATOS**

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 1000 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	-

Crecimiento vegetativo



POBLACIÓN EXTRANJERA

Extranjeros 2023

Procedentes de Europa

Procedentes de África

Procedentes de América

173 habitantes
127 habitantes
10 habitantes
31 habitantes

425

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	68/88



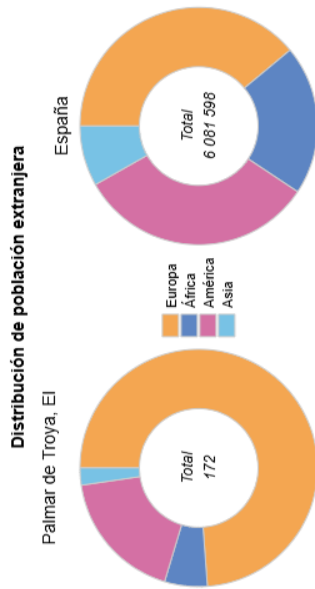
Procedentes de Asia
% Extranjeros 2023 en el municipio

4 habitantes
7,5 %

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.



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

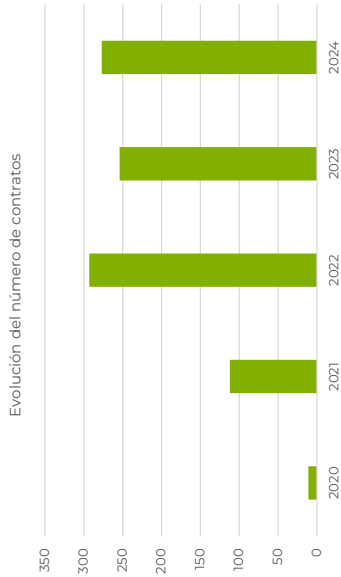


Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	69/88



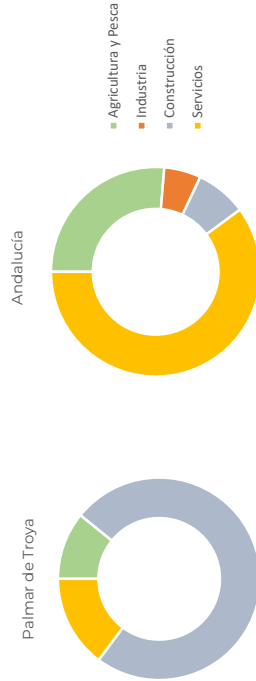
A.9.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA, EMPLEO Y SECTORES

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.



Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Distribución de contratos según sector de actividad

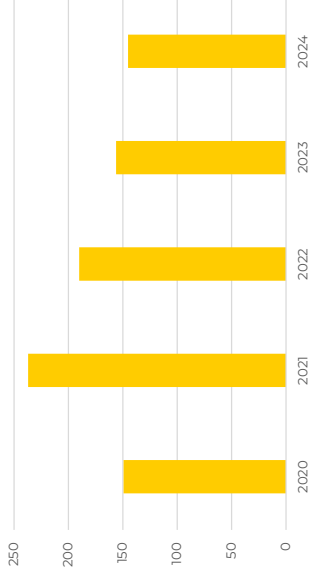


Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024

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.

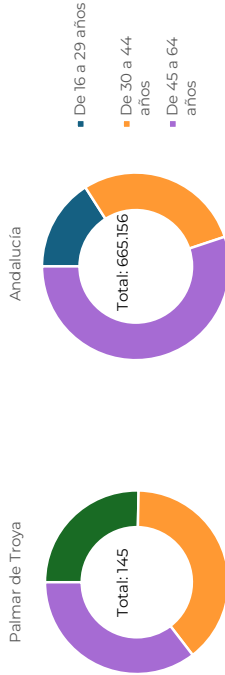


Evolución del número de parados



Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Distribución de parados según grupo de edad

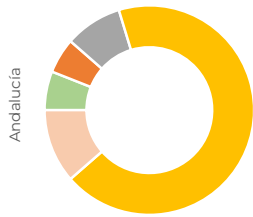
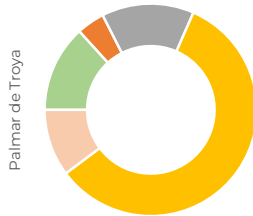


Fuente: Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), 2024

Distribución de parados según sector de actividad

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	70/88

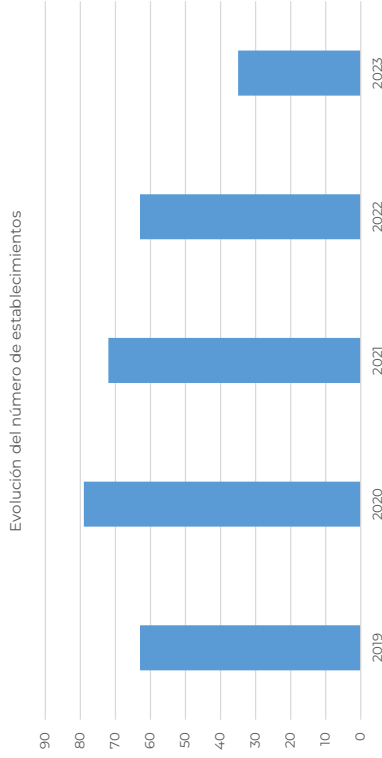




ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPALES

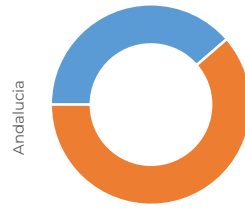
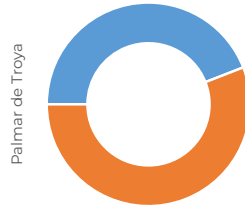
Las principales actividades económicas están en el sector servicios, lo que refleja la tendencia general en muchas áreas urbanas de España. La agricultura y los servicios relacionados con la construcción también juegan un papel importante en la economía local.

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.

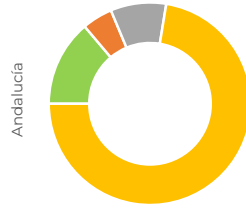
Distribución de parados según sexo



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

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

Distribución de establecimientos según sector de actividad



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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	71/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	72/88



A.9.4. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA

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

Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)

En este documento se recoge:

- Análisis socio-demográfico
- Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda
- Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencia
- Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.
- Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

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).



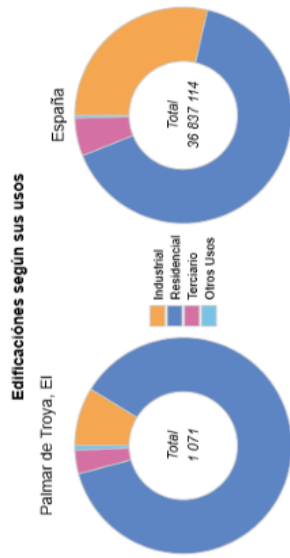
Uso de las edificaciones, El Palmar de Troya. Fuente: elaboración propia



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	73/88



Edificaciones según uso	
Uso industrial, almacenamiento y estacionamiento	94
Uso residencial	932
Uso terciario	38
Otros usos	7
	1.071



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/km ²
Viviendas principales (2021)	801	82,7%	24,1 viv/km ²
Viviendas no principales (2021)	171	17,6%	5,1 viv/km ²
Viviendas vacías (2021)	72	7,4%	2,17 viv/km ²

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

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	74/88



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.

En el municipio de El Palmar de Troya **no se ha detectado ningún caso de infravivienda**, entendiéndose como aquellas edificaciones con uso residencial que no alcanzan las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares.

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 m ²	2,20%	106-120 m ²	9,60%
30-60 m ²	18,60%	121-150 m ²	8,00%
61-75 m ²	14,60%	151-180 m ²	3,40%
76-90 m ²	19,50%	>180 m ²	3,70%
91-105 m ²	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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	75/88





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

VIVIENDA PROTEGIDA

El **Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)** fue aprobado el **21 de mayo de 2025** como respuesta a la necesidad de realizar un análisis exhaustivo que permitiera contrastar la **necesidad real de vivienda** frente a la **demanda existente** en el municipio.

En este contexto, cabe destacar que el **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** del Ayuntamiento de El Palmar de Troya fue puesto en marcha en 2019, en virtud de la correspondiente ordenanza municipal reguladora. Según los datos estadísticos publicados en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, a fecha de diciembre de 2021, el registro contaba con **12 inscripciones activas**.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro, son numerosos los vecinos que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello. Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

Según se recoge en el PMVS en el año 2020 se concedieron un total de 785 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En el tercer trimestre de 2021 se concedieron 943 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

Los datos de viviendas de titularidad del Ayuntamiento en el Municipio de El Palmar de Troya han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AYUNTAMIENTO	C/ Alcalde Manuel Figueroa Gallardo	16	VPO
AYUNTAMIENTO	C/ Antonio Machado	5	VPO

Aparentemente el estado de conservación es bueno en líneas generales. Según información suministrada por el Ayuntamiento, un número reducido de inquilinos han solicitado la compra de la vivienda o está en trámite.

Actualmente en el núcleo de El Palmar de Troya no hay ámbitos de planeamiento donde se localice vivienda protegida, habiéndose urbanizado los ámbitos previstos, y adjudicadas las parcelas municipales. Al haberse independizado el núcleo de población del de Utrera, y con ello de su ordenación urbanística, parece imperativo contemplar en el PGOM la existencia de nuevos ámbitos para ejecución de nuevas viviendas.

Asimismo, promovidas por el Ayuntamiento, existen promociones de **autoconstrucción**, en buen estado de conservación de **21 viviendas** respectivamente, de las que no se tiene constancia de que estén inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de los autoconstructores. Son parcelas de VPO del Ayuntamiento pero de promoción privada.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	76/88





DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

PGOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	77/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



Datos de Vivienda. Fuente: IECA



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	78/88



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Diagnóstico y síntesis de las principales conclusiones

- **Falta de planeamiento actualizado** que recoja las estrategias para la incorporación de nuevas áreas destinadas a viviendas o nuevos crecimientos. En el PMVS se definen como Actuaciones de obra nueva el sector SIP-8, que prevé 21 viviendas de autoconstrucción y el área vacía comprendida por las tres parcelas situadas al final de la avenida del Puerto de Santa María (nº 16, nº14 y nº12D) con una previsión de 21 viviendas privadas más.
- **Diversidad y Condición de Viviendas:** El municipio presenta una limitada diversidad de tipologías de vivienda. El núcleo urbano se compone principalmente de viviendas unifamiliares en línea o en manzana cerrada. Puntualmente se encuentran algunos bloques plurifamiliares.
- **Deficiencias en Infraestructura de Acceso:** En relación a la accesibilidad de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda, en su mayoría se presentan con barreras de accesibilidad. Esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de El Palmar de Troya presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.
- **Vivienda protegida:** El municipio carece de oferta de viviendas protegidas.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	79/88



A.9.5. 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.



A.9.5.1. GEOMORFOLOGÍA

El municipio se ubica en una franja de transición entre la **Campaña de Utrera** y las **marismas del Guadalquivir**, presentando una orografía predominantemente **plana**, con leves ondulaciones, suaves lomas y cotas que oscilan entre **11 m y 114 m** sobre el nivel del mar, con una altitud media cercana a **37 m**. La zona cuenta con lomas ligeras y elementos topográficos discretos como la **Torre del Águila** o la **Torre de Troya**, situadas en pequeñas elevaciones visibles en el paisaje.

A.9.5.2. 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 silixitas. 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 Campaña, sobre las pequeñas elevaciones existentes.

A.9.5.3. 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 Campaña. Se divide en dos, fundamentalmente:

- a) Campaña 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) Campaña 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 Martinazo, o entre los cerros de la Campaña 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

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	80/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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 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.

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

1. Las Tierras de Bujeo 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 Rendizas, 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 margocaliza. El perfil del suelo se considera inmaduro. Se forman rendizas rojas en algunos puntos, por influencias climáticas, pobres en humus y ricas en óxidos férricos; y en otros puntos encontramos limitando con los vertisuelos rendizas blancas, grises o negras. El débil espesor de estos suelos les 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.

A.9.5.4. 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 Zarracatin, 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 el 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.

A.9.5.5. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

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 Inominado 8, en el entorno de El Palmar de Troya se encuentran afectado por las avenidas de 500 años.

A.9.5.6. 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 periodo de heladas	4 meses
ETP Media Anual	159,9 mm
Precipitación Media Anual	607 mm
Duración Media del periodo 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.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	81/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

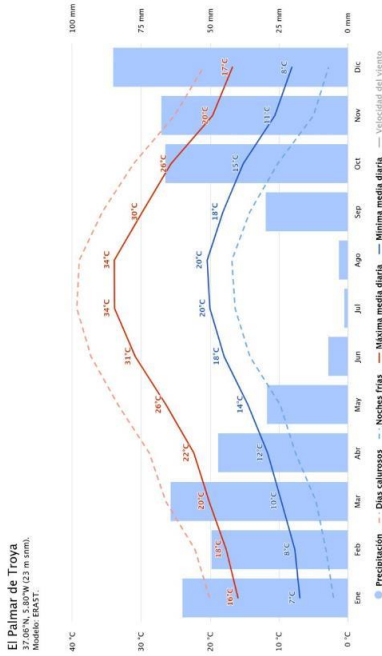


Gráfico de temperaturas medias y precipitaciones. Fuente: Meteoblue

En este gráfico, la "máxima diaria media" (línea roja continua) muestra la media de la temperatura máxima de un día por cada mes de El Palmar de Troya. Del mismo modo, "mínimo diaria media" (línea azul continua) muestra la media de la temperatura mínima. Los días calurosos y noches frías (líneas azules y rojas discontinuas) muestran la media del día más caliente y noche más fría de cada mes en los últimos 30 años. Para la planificación de las vacaciones, usted puede esperar temperaturas medias, y estar preparado para días más cálidos y más fríos. Las velocidades del viento no se visualizan normalmente, pero se pueden ajustar en la parte inferior de la gráfica.

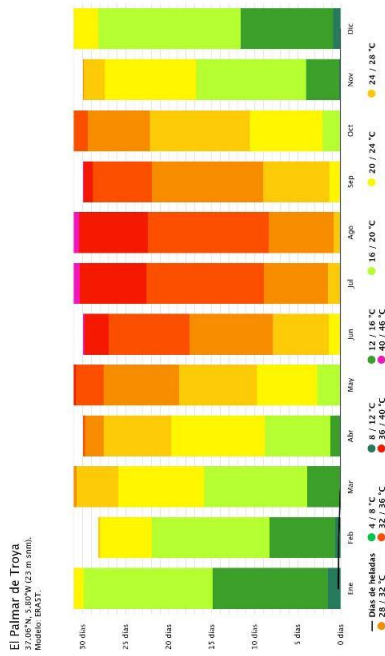


Gráfico de temperaturas máximas. Fuente: Meteoblue

A.9.5.7. 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 margarita (*Chrysanthemum coronarium*), cardo (*Galactites tomentosa*), mijo negro (*Pipthatherum miliaceum*), cenizo (*Crepis vesicaria*) y (*Chenopodium album*). Las especies leñosas asociadas se corresponden con el palmito (*Chamaerops humilis*) y la chumbera (*Opuntia ficus-indica*).

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 Caditano-Onubio-Argaricense 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.

A.9.5.8. 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 (*Crus Crus*). 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 nidios 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 *Athyaphira desmarentis*, moluscos como *Planorbis* sp e insectos como *Caenis* muestra, *Nepa cinerea* y *Ecnomus tenellus*. Dentro de los vertebrados existe poca diversidad, destacando el esturión (*Acipenser sturio*), en peligro, el sabalo (*Alosa alosa*), la anguilla (*Anguilla anguilla*), la carpa (*Cyprinus carpio*), la Tenca (*Tinca tinca*) y la Gambusia (*Gambusia holbrooki*).

Entre los anfibios destacan la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), la rana común (*Rana perezi*), el Sapo común (*Bufo bufo*) y el galipato (*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 primiloro (*Falco naumanni*) y el mochuelo (*Athene noctua*). Además, abunda el ánade real (*Anas platyrhynchos*).



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	82/88



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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.

A.9.5.9. 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 rendzinas 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 periodo 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.

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.

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425

PÁG|83



Código Seguro de Verificación	IV7RUTADPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTADPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	83/88



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.9.6. PATRIMONIO HISTÓRICO

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 Zarracatin.

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 período, sirviendo como torre de vigilancia en un territorio estratégico.

En tiempos posteriores, tras la Reconquista, se estableció un Descansadero de Canado 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.

Actualmente, los elementos patrimoniales del municipio de El Palmar de Troya están recogidos y clasificados por las siguientes fuentes:

- Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Inventario realizado por el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, así como por la Dirección General de Bienes Culturales, y las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura.
- Catálogo de edificios protegidos y zonas de protección ambiental del Plan General de ordenación Urbanística de Utrera.

A.9.6.1. PATRIMONIO INMUEBLE DE ANDALUCÍA

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



Torre de Troya.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	84/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Además de éste, el catálogo define 47 yacimientos arqueológicos recogidos en la siguiente tabla:

Código	Denominación	Tipología(s)	Periodo(s) Histórico
01410950269	Miranda IV	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; República romana
01419040001	Torre de Troya	Torres defensivas	Baja Edad Media
01419040002	Cortijo Alcaparroza	Cortijos	Edad Contemporánea
01419040003	Cortijo de Zarracatin	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	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 Marcegoso II	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano
01419040010	El Marcegoso IV	Villae; Alquerías; Asentamientos	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II
01419040011	El Marcegoso V	Edificios agropecuarios; Norias; Asentamientos	Alta Edad Media; Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad Contemporánea; Edad del Hierro I; Plena Edad Media
01419040012	El Marcegoso VI	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040013	El Marcegoso VII	Villae; Alquerías	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Plena Edad Media
01419040014	El Palmeral	Villae; Alquerías; Edificios agropecuarios	República romana
01419040015	Cortijo de Las Peñuelas III	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Edad del Hierro I; Plena Edad Media
01419040016	Cortijo de Las Peñuelas IV	Villae; Asentamientos; Asentamientos	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; Edad del Hierro I; Edad del bronce final
01419040017	El Palmeral III	Edificios agropecuarios	Bajo imperio romano; Edad Moderna
01419040018	La Alcaparroza III	Villae	Alto imperio romano; Bajo imperio romano
01419040019	La Alcaparroza IV	Alfares; Asentamientos	Alto imperio romano; Alto imperio romano
01419040020	Zarracatin I	Villae; Desplazados; Cortijos; Asentamientos; Alquerías	Alto imperio romano; Baja Edad Media; Bajo imperio romano; Edad Moderna; Edad del cobre; Plena Edad Media
01419040021	Zarracatin II	Villae; Desplazados; Asentamientos; Alquerías	Alto imperio romano; Baja Edad Media; Bajo imperio romano; Edad del cobre; Plena Edad Media
01419040022	La Alcaparroza V	Edificios agropecuarios;	Alto imperio romano; Bajo imperio romano; República romana
01419040023	La Alcaparroza VI	Villae; Asentamientos; 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	Alto imperio romano; República romana



Código	Denominación	Tipología(s)	Periodo(s) Histórico
01419040027	El Águila IV	Asentamientos	Alto imperio romano
01419040028	El Águila V	Edificios agropecuarios	República romana
01419040029	Rancho Atalaya II	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 Marcegoso I	Asentamientos	Edad del Hierro II
01419040034	El Marcegoso III	Edificios agropecuarios	Alto imperio romano; Plena Edad Media
01419040035	El Marcegoso VIII	Edificios agropecuarios; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad del Hierro II
01419040036	El Marcegoso 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; Asentamientos	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 Palmeral II	Construcciones funerarias agropecuarios	Alto imperio romano
01419040042	La Alcaparroza I	Asentamientos; Edificios agropecuarios	Edad del Hierro II; Época romana
01419040043	La Alcaparroza II	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; Asentamientos	Alto imperio romano; Edad Moderna; Edad del Hierro II; República romana

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	85/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.9.6.2. CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dentro del catálogo del planeamiento vigente actual (PCOU de Utrera), sería de aplicación el Art. 12.29.- Condiciones de uso en el Suelo No Urbanizable de Especial protección por legislación específica para protección de vías pecuarias, de Sistemas Generales y por razones del Patrimonio Histórico y Arqueológico.

1. Vías pecuarias. El uso de este suelo queda regulado por lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998 de 21 de julio, en los capítulos 1, 2 y 3 del Título II.
2. Sistemas. Generales. Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los establecidos en la correspondiente normativa específica.
3. Patrimonio Histórico. Los usos quedan regulados en el Título XIII, Capítulos 1 a 3, de estas Normas.
4. Patrimonio Arqueológico. De conformidad con la Carta Arqueológica del Término Municipal de Utrera de 2006, se establecen tres grados de protección (grado I, grado II y grado III) de las entidades arqueológicas de acuerdo con su grado de conservación, la densidad de los materiales arqueológicos existentes en superficie, su entidad o dimensiones históricas posibles y su interés. Estas zonas aparecen graficadas en el plano nº de clasificación y categoría del suelo y ámbito de protección del término municipal, así como relacionadas como anexo a las presentes normas urbanísticas. Para la delimitación gráfica exacta de los ámbitos protegidos se estará a la planimetría contenida en la Carta Arqueológica.

En el catálogo se definen diferentes **grados de protección** para los elementos patrimoniales:

Grado I.

Se corresponde con las áreas de conservación preferente en las que se podrán efectuar actuaciones de investigación y puesta en valor, al tratarse de entidades de gran singularidad histórica. Los estudios arqueológicos en estas áreas quedarán sujetos a la realización previa de microprospecciones y/o prospecciones geofísicas, enmarcadas dentro de un proyecto general de investigación y revalorización. El estudio de las unidades arquitectónicas existente en estas áreas debe contemplar el análisis arqueológico de sus parámetros.

Grado II.

Se corresponde con aquellas zonas en las que se encuentran evidencias de interés arqueológico pero que se hayan supeditadas a un reconocimiento previo de sus dimensiones reales. Los estudios arqueológicos en estas áreas quedarán sujetos a la previa realización de microprospecciones y/o prospecciones geofísicas al objeto de reconocer las superficies libres de riesgo y las de fertilidad arqueológica. Estos estudios se podrán complementar con la realización de excavaciones arqueológicas prospectivas para determinar el grado de conservación del yacimiento y su potencial investigativo y de revalorización. Solo en el caso excepcional que el resultado de los estudios anteriores fuera negativo se liberará el área en cuestión de su grado de protección, sin perjuicio de ello el movimiento de tierras que en su caso se realice quedará sometido a control arqueológico.

Grado III.

Se corresponde con aquellas zonas en las que se encuentran indicios de interés arqueológico pero que presentan escasa densidad de materiales y dudas en cuanto a su realidad física. Los estudios arqueológicos en estas zonas documentarán los restos arqueológicos que pudieran aparecer, para lo que con carácter previo se realizarán prospecciones arqueológicas intensivas, complementadas con sondeos y en su caso ampliación de las superficies de excavación. En caso de hallazgos de interés se deberá presentar el correspondiente proyecto donde se garantice su conservación y puesta en valor. En caso que el resultado de los estudios fuera negativo el movimiento de tierras que en su caso se realice quedará sometido a control arqueológico. Sin perjuicio de lo anterior las zonas arqueológicas

que sean declaradas BIC o se inscriban específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se regirán por lo dispuesto en sus instrucciones particulares.
Los usos permitidos y prohibidos en estas zonas de protección arqueológica son los recogidos en el siguiente cuadro:

ACCIONES	Grado I	Grado II	Grado III	Hallazgo aislado
Actuaciones de Investigación y Restauración	1	1	1	3
Actuaciones para el mantenimiento de cultivos actuales	2	2	3	3
Actuaciones para el mantenimiento de actividades ganaderas	3	3	3	3
Actuaciones para el mantenimiento del sistema de riego actual	2	2	3	3
Actuaciones para el mantenimiento de la red varía existente	2	2	3	3
Nuevo sistema de riego, abastecimiento o desagüe sin remociones del suelo	2	2	3	3
Sondeos geológicos o de aguas subterráneas	1	1	2	3
Explotaciones forestales	1	2	2	3
Construcción aislada de nueva planta	0	1	2	3
Reparaciones y concentraciones parcelarias	1	2	2	3
Dispersiones y acumulaciones de tierras	0	1	2	3
Obras paisajísticas	1	2	2	3
Uso de detectores de metal	1	1	1	1
Actividades mineras con movimientos de tierra	0	0	1	2
Introducción de nuevos sistemas de riego	0	1	2	3
Nuevas redes de Infraestructuras	0	1	1	3
Nuevos vallados no relacionados con la EA	0	0	2	3
Vertidos de residuos no instalación de vertederos	0	0	1	3
Publicidad o símbolos no relacionados con la EA	0	1	2	3
Instalaciones Industriales	0	1	2	3
Cambio de Cultivo	1	1	1	3
Reclasificación del Suelo en el Planeamiento de No Urbanizable a Urbanizable	0	1	1	3
En general: Actividades cuya ejecución implique escasos movimientos de tierras en las superficies de las EA (que no afecten a más del 20% de su superficie)	0	1	2	3
En general: Actividades cuya ejecución implique grandes movimientos de tierra en las superficies de las EA (que afecten más del 20% de su superficie)	0	0	1	3

- 0: Uso prohibido
- 1: Uso autorizable con fuertes medidas correctoras. Será precisa la previa autorización de la Consejería con competencias en materia de protección y conservación del patrimonio arqueológico.
- 2: Uso autorizable con débiles medidas correctoras. Será precisa la previa autorización de la Oficina Técnica de Arqueología del Ayuntamiento de Utrera y mientras no exista la misma, de la Consejería con competencias en materia de protección y conservación del patrimonio arqueológico.
- 3: Uso permitido.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	86/88



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Anexo. Entidades Arqueológicas Protegidas y grado de protección dentro del municipio de El Palmar de Troya (Carta Arqueológica del Término Municipal de Utrera).

Código	Denominación	GRADO	Código	Denominación	GRADO
14190400269	Miranda IV	2	1419040024	Parcelas de Troya	2
1419040001	Torre de Troya	1	1419040025	La Parada	2
1419040002	Cortijo Alcaparrosa	-	1419040026	El Águila III	2
1419040003	Cortijo de Zarracatín	-	1419040027	El Águila IV	2
1419040004	La Torre de Troya	1	1419040028	El Águila V	2
1419040005	El Mármol I	2	1419040029	Rancho Atalaya II	3
1419040006	El Mármol IV	2	1419040030	El Mármol II	3
1419040007	Cortijo El Pajaro	2	1419040031	El Mármol III	3
1419040008	El Llano del Arroz	2	1419040032	El Mármol V	3
1419040009	El Marcegosos II	2	1419040033	El Marcegosos I	3
1419040010	El Marcegosos IV	2	1419040034	El Marcegosos III	3
1419040011	El Marcegosos V	2	1419040035	El Marcegosos VIII	3
1419040012	El Marcegosos VI	2	1419040036	El Marcegosos IX	3
1419040013	El Marcegosos VII	2	1419040037	Cantera de las Peñuelas	3
1419040014	El Palmar I	2	1419040038	Cortijo de las Peñuelas I	3
1419040015	Cortijo de Las Peñuelas III	2	1419040039	Cortijo de las Peñuelas II	3
1419040016	Cortijo de Las Peñuelas IV	2	1419040040	Cortijo de las Peñuelas V	3
1419040017	El Palmar III	2	1419040041	El Palmar II	3
1419040018	La Alcaparrosa III	2	1419040042	La Alcaparrosa I	3
1419040019	La Alcaparrosa IV	2	1419040043	La Alcaparrosa II	3
1419040020	Zarracatín I	2	1419040044	Zarracatín III	3
1419040021	Zarracatín II	2	1419040045	Zarracatín IV	3
1419040022	La Alcaparrosa V	2	1419040046	Zarracatín V	3
1419040023	La Alcaparrosa VI	2	1419040047	El Mármol IX	3



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	87/88



A.9.7. DOTACIONES EXISTENTES

A.9.7.1. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES URBANAS

Los espacios libres y zonas verdes del núcleo urbano de El Palmar de Troya son los siguientes:

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m2)
ZONA VERDE C/ORIENTE	1.128,57
PARQUE LINEAL DEL CANAL DE RIEGO	6.449,63
PARCELA TRIANGULAR	8.190,47
COLINA DE LAS ERIZAS	10.752,45
ZONAS VERDES EN AVENIDA DE UTRERA	2.484,42
ZONA VERDE AVENIDA JEREZ	2.332,11
PLAZA DE LAS CAMELIAS	365,61
ZONA VERDE CALLE ESPERA	655,61
ESPACIO LIBRE EN CALLE TULIPANES	2.799,13
SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	35.158 m2

Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes con los que cuenta el municipio son los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m2)
PARQUE LINEAL DEL CANAL DE RIEGO	6.449,63
PARCELA TRIANGULAR	8.190,47
COLINA DE LAS ERIZAS	10.752,45
SUPERFICIE TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	25.392,55 m2

De los cuales solamente se encuentran ejecutados en la actualidad el Parque lineal del canal de riego y la colina de las Erizas, por lo que la **superficie de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes total ejecutados actualmente es de 17.202,10 m2.**

EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA

El estándar de Sistemas generales de Espacios Libres y Zonas Verdes a mantener en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de El Palmar de Troya, se obtiene de la relación entre la superficie actual ejecutada, funcional y en uso de los sistemas generales, y la población actual del municipio.

Superficie: 17.202,10 m2

Población actual: 2.306 habitantes

Estándar a mantener: 7,46m2/hab

Según lo establecido en el artículo 82.3 RLISTA, en municipios con menos de 5.000 habitantes, la superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse en un 50%, cumpliendo siempre con el mínimo de 5m2/hab.

Por lo que, en este caso, dada la escala del municipio y para no condicionar a los posibles nuevos crecimientos futuros, se aplica esta condición, estableciendo un **estándar mínimo a mantener de 5m2/hab.**



A.9.7.2. ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

Los equipamientos que dotan el municipio de El Palmar de Troya son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m2)
CASA DEL MAYOR	122
CENTRO CIVICO	505
RECINTO FERIAL	28.042
PISCINA MUNICIPAL	4.664
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1741
CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	15.061
AYUNTAMIENTO	372
IES FEDERICO GARCIA LORCA	8.230
EIM NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	282
PARROQUIA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	441
IES TORRE DEL ÁGUILA	7.045
SUPERFICIE TOTAL DE EQUIPAMIENTOS	65.583 m2

Los equipamientos que forman parte de la estructura de sistemas generales son los siguientes y en su totalidad se encuentran ejecutados y en uso:

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m2)
CASA DEL MAYOR	122
CENTRO CIVICO	505
RECINTO FERIAL	28.042
PISCINA MUNICIPAL	4.664
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1741
CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	15.061
AYUNTAMIENTO	372
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	49.585 m2

EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA

Teniendo en cuenta la superficie total de sistema general de equipamientos y la población actual, el estándar es **2150m2/hab. No existe estándar mínimo según LISTA, sin embargo este dato se considera suficiente** para la escala del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Fecha	02/02/2026 17:04:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPDP7DIXH5YNAG65XRKI	Página	88/88

