

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
DOCUMENTO DE AVANCE
C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO



Ayuntamiento de El Palmar de Troya Promotor
Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	1/18



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE - C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO** 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 BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente P41000533-2023/000005-PEA).

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

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

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martín Pérez, Geógrafo urbanista

JEFES DE EQUIPO

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

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machio, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbajillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambiana, Arquitecto
Esterfania Simionato Broggnini, 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

Lylhiam 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	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Página	3/18



C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

C.1.	ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO	5
C.1.1.	FORTALEZAS	5
C.1.2.	DEBILIDADES	5
C.1.3.	AMENAZAS	5
C.1.4.	OPORTUNIDADES	6
C.2.	RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS.	7
C.2.1.	NUEVOS CRECIMIENTOS	8
C.2.2.	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	10
C.2.3.	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	13
C.2.4.	SENSIBILIDAD AMBIENTAL	15
C.2.5.	ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO	17



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	4/18



C.1.1. ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO

La fase de investigación, información y participación ciudadana ha permitido recoger una amplia gama de perspectivas, necesidades y expectativas que configuran una visión más completa y compartida del municipio de El Palmar de Troya. Este proceso ha aportado datos fundamentales para realizar un diagnóstico final que sirva de base para la elaboración de propuestas de ordenación en el futuro instrumento urbanístico.

Como punto de partida, identificaremos aquellas **Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades** con las que cuenta el municipio, como base para establecer un diagnóstico completo, que encamine la elaboración de propuestas y alternativas de ordenación territorial.

C.1.1. FORTALEZAS

- **Localización:** El municipio cuenta con conexión directa con vías de la Red Básica Autonómica, lo que favorece su conectividad.
- **Proximidad a la capital:** La cercanía a Sevilla mejora la conectividad y el acceso a servicios urbanos.
- **Proyección de nuevas actividades económicas:** 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.
- **Suelo disponible para desarrollo urbano e industrial:** Dispone de superficies sin consolidar que permiten planificar el crecimiento.
- **Zona urbana compacta:** esta configuración de la trama urbana que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
- **Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos insuficientes:** El municipio cuenta con de los sistemas generales de espacios libres adecuados para la población existente, gozando de un estándar dotacional suficiente.
- **Suelo municipal:** Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.

C.1.2. DEBILIDADES

- **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.
- **Fragmentación de la propiedad en el hábitat rural diseminado:** Complica la regularización urbanística y la ordenación del territorio.
- **Dispersión en asentamientos rurales e irregulares:** Esta ocupación no planificada genera costes elevados de gestión, mantenimiento y dificultad en dotación de infraestructuras.

- **Déficit de suelo industrial:** La falta de suelo específico para la implantación de nuevas empresas, restringe la capacidad del municipio para atraer nuevas inversiones, diversificar su economía y generar empleo de calidad.
- **Escasez de reserva de suelos nuevos destinados a viviendas y la falta de oferta asequible:** La falta de vivienda asequible ocasiona la fuga de la población a pueblos cercanos, por lo que El Palmar de Troya pierde población.
- **Escasez de Viviendas de protección oficial:** El Palmar de Troya cuenta con una oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio adecuada a la demanda existente.
- **Déficit de calidad ambiental** de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.
- **Dependencia de la capital provincial y de Utrera:** El municipio depende de Sevilla para servicios hospitalarios, universitarios y especializados. El Palmar de Troya depende del Área de gestión Sanitaria Sur de Sevilla, Zona básica de Utrera para atención primaria, y área hospitalaria de referencia el Hospital de Alta Resolución de Utrera.
- **Infraestructuras:** el núcleo principal sigue sin contar con una EDAR, por lo que se continúan se produciendo vertidos continuos que conllevan la contaminación del arroyo del Salado de Morón. Además, por el núcleo urbano aún pasan líneas de alta tensión de electricidad junto a las viviendas.
- **Déficit de calidad ambiental:** De algunos espacios públicos, así como del deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.
- **Inadecuada accesibilidad:** 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 existentes.
- **Movilidad alternativa:** La escasa frecuencia en las líneas de autobuses que conectan con el núcleo urbano de Utrera, provoca la utilización masiva del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos, por falta de estos medios.

C.1.3. AMENAZAS

- **Falta de control urbanístico histórico:** Ha propiciado el crecimiento y la proliferación de diferentes asentamientos irregulares y la ocupación de suelo rústico sin orden ni servicios adecuados.
- **Riesgos ambientales en zonas inundables:** la cercanía del Arroyo Salado genera zonas de riesgo por inundación en la zona norte y este del núcleo urbano, encontrándose afectado por la avenidas de 500, 100 y 10 años.
- **Pérdida de población:** La falta de vivienda asequible está provocando que, parte de la población, busque una alternativa residencial fuera del municipio, por lo que El Palmar de Troya pierde población.
- **Envejecimiento de la población** y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	5/18



DOCUMENTO DE AVANCE
C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

- **Asentamientos irregulares descontrolados:** la proliferación de edificaciones en agrupaciones de asentamientos o de forma diseminada en el territorio, cuya consolidación se ha producido sin planeamiento ni control, provoca importantes problemas medioambientales.
 - **Problemas medioambientales:** Debido a los diferentes focos de contaminación y vertidos en los acuíferos.
- C.1.4. OPORTUNIDADES**
- **Posicionamiento respecto del área metropolitana de Sevilla:** Fomenta la migración de personas provenientes de Sevilla y otros municipios del área metropolitana, buscando alternativas más asequibles.
 - **Regularización mediante Planes Especiales:** La Ley LISTA permite reconducir muchas agrupaciones irregulares hacia situaciones legalizables con mejoras básicas.
 - **Aprovechamiento del PGOM para establecer directrices sostenibles:** Potencial para integrar políticas de desarrollo equilibrado, cohesión territorial y protección ambiental.
 - Establecer **limitaciones de uso y edificabilidad** en las áreas afectadas por **riesgo de inundación**, conforme a la legislación sectorial en materia de aguas y protección civil.
 - **Revitalización del tejido económico local:** Posibilidad de diversificar usos productivos e incorporar espacios industriales y logísticos estratégicamente ubicados. Fomento del desarrollo agroindustrial y de servicios de la zona para el desarrollo socioeconómico.
 - **Potencial para el desarrollo de vivienda pública, espacios libres y dotaciones:** Ampliar áreas aun sin consolidar pueden adaptarse a nuevas necesidades residenciales y sociales. Además, fomentar la rehabilitación y puesta en uso de inmuebles desocupados en el casco antiguo.
 - Reforzar el papel de los cauces y sus entornos inmediatos como **corredores ecológicos y paisajísticos**, compatibles con usos recreativos y ambientales de bajo impacto.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	6/18



C.2. RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS

Las consideraciones del DAFO anterior pueden sintetizarse en 5 bloques estratégicos, que darán paso a la formulación de estrategias y propuestas de acción para ordenación territorial del municipio de El Palmar de Troya. Son los siguientes:

- NUEVOS CRECIMIENTOS
- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- SENSIBILIDAD AMBIENTAL
- ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	7/18



C.2.1. NUEVOS CRECIMIENTOS

C.2.1.1. CRECIMIENTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

El PGOM incluirá los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico y en su caso la delimitación de las actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias. Igualmente, el PGOM podrá incluir la delimitación de las actuaciones de transformación en suelo urbano que se consideren.

En El Palmar de Troya dentro de la trama urbana propiamente dicha (la formada por edificación compacta en la que predomina la casa entre medianeras formando calles y plazas) existe una trama más dispersa, que por sus usos (mezcla de viviendas y usos agrícolas y ganaderos) y tipos edificatorios (mezcla de casas con naves, cobertizos, establos, cercados, etc.). Estas zonas, en ocasiones, han quedado estancadas al verse interrumpidas su proceso urbanizador o de reforma. Estas áreas crean una importante problemática urbanística ya que, al carecer de ordenación como urbanas, se ocupa el territorio de manera desordenada, sin una red viaria bien organizada y con anchura adecuada a su vocación de calle, sin unos estándares de urbanización de tipo urbano (calles sin asfaltar, coexistencia de alcantarillado con pozos negros, etc.), y sin la previsión de espacios libres y dotaciones acordadas con su dimensión. De igual forma el crecimiento del municipio hacia el este carece de integración con la trama principal, debiendo quedar cohesionadas por la estructura viaria y el tejido urbano.

PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Del análisis de la trama urbana y de la evolución del núcleo se identifican los siguientes aspectos:

- **Estado de conservación del parque residencial:** en general, las edificaciones se encuentran en buen estado de conservación, no detectándose situaciones generalizadas de deterioro.
- **Mercado de vivienda:** se constata una escasa oferta de vivienda en régimen de alquiler, lo que dificulta el acceso a la misma, especialmente para jóvenes y colectivos con menor capacidad adquisitiva. Una de las necesidades prioritarias se orienta a la incorporación de vivienda asequible en el mercado.
- **Tipologías edificatorias:** actualmente no existen edificios plurifamiliares en el núcleo, predominando la vivienda unifamiliar. Esta situación limita la diversidad tipológica y eleva los precios medios de acceso a la vivienda. La inexistencia de oferta plurifamiliar impide dar respuesta a posibles demandas de este tipo de tipología residencial, que puede ser más adecuada para determinados colectivos.
- **Vacios urbanos:** persisten áreas no consolidadas en sectores de desarrollo, como en el SUMP-8, donde se identifican 47 parcelas vacantes (según Catastro). Estos suelos representan una oportunidad inmediata para la oferta de nueva vivienda sin necesidad de ampliar el perímetro urbano.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Atendiendo a los problemas detectados en relación con la necesidad de nuevos crecimientos residenciales, el planeamiento deberá considerar las siguientes líneas de actuación:

- **Consolidación de la trama urbana existente:** los vacíos urbanos interiores deben considerarse como ámbitos prioritarios de intervención, favoreciendo su colmatación e integración en la estructura urbana. Con ello se persigue evitar discontinuidades y desarrollos inacabados, reforzando el modelo de ciudad compacta. Se prestará especial atención a la definición de bordes urbanos y a la articulación de la conectividad campo-ciudad.
- **Planificación de los nuevos sectores de desarrollo:** resulta imprescindible programar adecuadamente los crecimientos pendientes, seleccionando los sistemas de gestión que garanticen su viabilidad y ejecución ordenada, evitando situaciones de descoordinación o fragmentación.
- **Diversificación de la oferta residencial:** se promoverá la construcción de nuevas viviendas, especialmente en régimen de alquiler y con tipologías plurifamiliares, con el objetivo de diversificar el mercado, mejorar la accesibilidad económica y atender a distintos perfiles de demanda.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	8/18



C.2.1.2. CRECIMIENTO INDUSTRIAL

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

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

El Palmar de Troya **no posee en la actualidad ningún espacio industrial/terciario** para el desarrollo de sus actividades productivas y terciarias.

El municipio **sí dispone de una red de comunicaciones adecuada** para favorecer la implantación de nuevas áreas destinadas a actividades económicas.

PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

- Ausencia de suelos industriales y terciarios adecuados para la implantación de actividades productivas y comerciales.
- Dependencia de otros municipios para la satisfacción de determinadas necesidades de consumo y servicios.
- Escasa diversificación económica, con predominio del sector agropecuario (80% de la superficie del municipio).
- Déficit de servicios comerciales en el núcleo urbano, lo que obliga a la población a desplazarse para cubrir parte de sus demandas.
- Inexistencia de espacios empresariales adaptados a las nuevas exigencias del tejido productivo (innovación, infraestructuras de calidad, accesibilidad).

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- Delimitar nuevos sectores destinados a la implantación de actividades económicas, aprovechando la conectividad de la A-394 y configurando una nueva fachada productiva-terciaria en su margen.
- Valorar la creación de un polígono de pequeña escala vinculado al sector agropecuario, en coherencia con el peso de esta actividad en el municipio.
- Fomentar la implantación de parques empresariales innovadores, con infraestructuras modernas, servicios de calidad y alta accesibilidad.
- Reforzar la oferta de servicios comerciales en el núcleo urbano para atender a la demanda local y reducir la dependencia de otros municipios.
- Integrar las nuevas áreas económicas en la estructura urbana con criterios de sostenibilidad, calidad ambiental y adecuada dotación de infraestructuras.

Estas actuaciones permitirán diversificar el tejido económico actual, generar empleo para la población local y atraer nuevos residentes.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6G6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6G6U	Página	9/18



C.2.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

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

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

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

C.2.2.1. ESPACIOS LIBRES

El término municipal de El Palmar de Troya necesita de una mejora del Sistema General de Espacios Libres. Áreas verdes, junto a los espacios residenciales, ya que los existentes se concentran en el ámbito de la feria principalmente.

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	
Denominación	Superficie (m ²)
SGEL ELO1 PARQUE LAS ERRIZAS	11.025,95
SGEL ELO2 PARQUE CANAL GRANDE	6.022,53
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	17.048,48
SGEL ELO1 PLAZA DE LAS CAMELIAS	363,93
SGEL ELO2 ESPACIO LIBRE AVD UTRERA	1.049,70
SGEL ELO3 ESPACIO LIBRE AVD UTRERA 1	480,15
SGEL ELO4 ESPACIO LIBRE AVD UTRERA 2	336,87
SGEL ELO5 ESPACIO LIBRE AVD UTRERA 3	491,06
SGEL ZV01 ZONA VERDE AVENIDA DE JEREZ	2.963,36
SGEL ZV02 JARDIN-ZONA DE JUEGOS C/ORIENTE	1.157,49
SGEL ZV03 ZONA VERDE C/UTULIPANES	2.836,95
SGEL ZV04 PARQUE INFANTIL C/ESPERA	656,10
SGEL ZV05 PARQUE LINEAL EL CANAL	1.803,89
SGEL ZV06 PARQUE LINEAL EL CANAL	306,50
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	12.512,28
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	29.560,76

Según los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2024, la población de El palmar de Troya es de **2.306** habitantes. Aunque en este momento sea difícil conocer el dato total del incremento de

población que puede sufrir el municipio en los próximos años y con los nuevos ámbitos de crecimiento, la ratio definida en el artículo 82 del Reglamento LISTA "Reserva y estándares dotacionales" es de 5m²/hab para municipios de menos de 10.000 habitantes.

Para el análisis y diagnóstico urbanístico sobre los elementos que componen la red de espacios libres, tomamos como punto de partida los elementos del Sistema General de Espacios Libres definidos en el planeamiento vigente.

En base a la población actual, supondría un estándar de **7,09 m²/hab**, estándar que ya resultaría más que suficiente, según el artículo 82 del Reglamento LISTA.

Tal y como se ve en el cuadro anterior, el estándar de Sistema General de Espacios Libres con el que cuenta en la actualidad el municipio es elevado. Esto supone una ventaja para los vecinos, pero también una gran carga y problemática para el futuro, pues conlleva la necesidad de planificar una importante previsión de Superficie de Espacios Libres en los crecimientos que se desarrollen con posterioridad y que incrementen la población, para mantener dicho estándar actual, acorde al artículo 82.3 del Reglamento LISTA, comprometiéndose así a la viabilidad de los diferentes desarrollos, tanto en términos económicos como dimensionales.

Por ello, y aplicando lo que se dice el artículo mencionado, "La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes **podrá reducirse justificadamente en un 50%**, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes" como es el caso de El Palmar de Troya.

En base a esto y a la posibilidad que ofrece el RLISTA de **reducir en un 50 %** la superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes, en esta Alternativa de Ordenación se propone dicha minoración del estándar actual de los Sistemas Generales de Espacios Libres, **quedándonos con el mínimo que plantea la ley, es decir, 5m²/hab**. Las estrategias que deberá seguir este P.G.O.M a la hora de establecer los nuevos sistemas generales de espacios libres para el municipio, serán las siguientes:

1. Los SGEEL serán suficientes para cubrir las necesidades del municipio y dando respuesta a los estándares mínimos del Reglamento LISTA, sin exceder innecesariamente la superficie mínima, de cara a no comprometer los desarrollos futuros ni suponer una carga para el municipio.
2. Se contará, en primer lugar, con los SGEEL ya ejecutados así como con los parques y espacios libres ya existentes como sistema local, que se consideren que están, en la actualidad, actuando y funcionando como dotaciones comunitarias, pudiendo ser calificados como Sistema General, y minorando así las necesidades de consumir nuevo suelo, urbano o rústico, así como de ejecutar nuevas actuaciones.
3. Se priorizará una distribución equitativa y bien distribuida por todo el núcleo urbano, de cara a mejorar la accesibilidad y potenciar una ciudad de proximidad, fomentando un desarrollo más equilibrado y sostenible en todo el municipio.
4. Los Sistemas Generales de Espacios Libres que se propongan podrán diseñarse y concebirse de forma holística, asumiendo diferentes funciones, de cara a contribuir en la resolución de diversas problemáticas detectadas en el municipio. Así, dotarán de masa verde y vegetación al municipio, espacios de esparcimiento y descanso, de actividades deportivas al aire libre...etc.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	10/18



Además de los espacios libres dentro del núcleo, en el suelo rústico existen áreas recreativas vinculadas a los espacios de interés paisajísticos:

1. Fuera del núcleo, se encuentra el **Pantano de Torre del Águila** que constituye un enclave de gran interés paisajístico dentro de la Campiña sevillana, caracterizada por su elevada antropización y monotonía visual. Pese a su origen artificial, este espacio ha adquirido relevancia ecológica y recreativa, en especial por su proximidad a humedales de alto valor ambiental como Doñana, el Brazo del Este y el Complejo Endorreico de Utrera. El embalse funciona como área de paso e invernada de numerosas especies de aves acuáticas, lo que le otorga un valor ambiental complementario.

Actualmente, el entorno cuenta con **infraestructuras de uso recreativo**, entre ellas un merendero, si bien se encuentran en estado mejorable y carecen de una planificación integral que articule el uso público con la preservación de los valores naturales. La práctica de actividades náuticas (motos acuáticas, embarcaciones ligeras) y la afluencia de cicloturistas, senderistas y visitantes generan una presión significativa sobre el medio, lo que hace necesario establecer criterios de ordenación para garantizar la compatibilidad de los usos.

Como nuevo atractivo, el nuevo **Centro de Interpretación de Aves en el Pantano Torre del Águila** apuesta por el turismo ornitológico, una forma de turismo sostenible centrada en la observación de aves en su hábitat natural. Este nuevo espacio no solo enriquece la oferta turística del territorio, sino que también promueve la conservación del entorno y genera oportunidades para la economía local.

Por todo ello, se hace necesaria el reacondicionamiento y la mejora de las infraestructuras del merendero existente, incorporando criterios de sostenibilidad y accesibilidad universal, así como la creación de itinerarios señalizados de cicloturismo y senderismo, favoreciendo la conexión del embalse con otros puntos de interés natural y cultural del territorio.

Con ello se pretende compatibilizar el uso recreativo del espacio con la conservación de la biodiversidad y la protección de las aves acuáticas, integrar el embalse y su entorno en la oferta de actividades de ocio del municipio, vinculándolos a la red de itinerarios de cicloturismo y senderismo, así como preservar y poner en valor los recursos naturales y paisajísticos asociados al embalse como soporte de un modelo de turismo sostenible.

2. La **Laguna de Zarracatín** constituye un espacio de gran relevancia ambiental dentro del término municipal, tanto por sus características ecológicas como por su potencial de uso público sostenible. Se trata de la laguna más extensa del complejo endorreico de la zona y una de las lagunas salinas de mayor superficie de Andalucía. Su carácter somero, la morfología irregular y el entorno de lomas cultivadas que la rodean le confieren un elevado interés paisajístico.

El ecosistema se alimenta fundamentalmente de precipitaciones y de aportes de arroyos estacionales, complementados con entradas subterráneas, lo que lo convierte en un enclave frágil y de alta sensibilidad ambiental. A su vez, su proximidad al núcleo urbano de El Palmar de Troya, a apenas 2,5 km, y el acceso directo mediante la Cañada Real de Utrera a Villamadrín —también conocida como calle Padre José Talavera—, refuerzan su potencial como recurso de ocio y educación ambiental.

El potencial del entorno permite pensar en la habilitación de un **área recreativa** en las inmediaciones de la laguna, dotada de mobiliario urbano ligero y reversible (mesas, bancos, pérgolas de sombra) que no comprometa el equilibrio ecológico del entorno, así como la señalización y acondicionamiento de los itinerarios cicloturistas y senderistas que conectan con el núcleo urbano y con otros municipios próximos.

Con estas actuaciones se pone en valor la Laguna de Zarracatín como recurso ambiental y paisajístico de primer orden, ofreciendo un espacio de apoyo a actividades de cicloturismo y

senderismo, aprovechando la red de rutas que conectan Sevilla y Dos Hermanas con El Palmar, así como los itinerarios peatonales que parten de Utrera.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Página	11/18



C.2.2.2. EQUIPAMIENTOS

En el caso de los equipamientos en el núcleo existen numerosos equipamientos que cubren las necesidades de la población, tales como:

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 AGUILA	7.045
SUPERFICIE TOTAL DE EQUIPAMIENTOS	65.583 m2

El municipio como se ve cuenta con la mayoría de los equipamientos que demanda la población.

Aun así, se en la actualidad se detectan algunas **carencias**:

1. **Falta de un cementerio municipal:** La dotación de un cementerio constituye una **infraestructura básica de carácter público y esencial** para el adecuado funcionamiento de cualquier núcleo urbano. En el caso de El Palmar de Troya, se constata la **ausencia de un cementerio propio**, circunstancia que viene siendo objeto de reiterada demanda por parte de la población y que ha sido trasladada de manera recurrente al Ayuntamiento.

La inexistencia de esta dotación obliga actualmente a la vecindad a desplazarse a Utrera para la prestación de este servicio, generando una situación de dependencia externa poco coherente con la autonomía municipal alcanzada tras la constitución de El Palmar de Troya como municipio independiente. Asimismo, esta carencia afecta a la **calidad del sistema local de equipamientos** y limita la capacidad del planeamiento para garantizar un nivel adecuado de servicios públicos a la ciudadanía.

En este contexto, el nuevo PGOM debe prever la reserva de suelos adecuados para la implantación de un cementerio municipal, atendiendo a criterios de accesibilidad, compatibilidad de usos, capacidad de ampliación futura y condiciones ambientales, territoriales y de salubridad. La localización deberá garantizar una correcta integración paisajística y respetar la normativa sectorial aplicable, asegurando además la viabilidad técnica y económica de su desarrollo.

De esta manera, la planificación urbanística permitirá dar respuesta a una necesidad histórica del municipio, dotando a El Palmar de Troya de un equipamiento básico de carácter estratégico y reforzando la autosuficiencia de su sistema de servicios públicos.

2. **Nuevo Ayuntamiento:** El actual edificio del Ayuntamiento se localiza en la periferia del núcleo urbano, lo que dificulta su accesibilidad y limita su papel como espacio central de gestión y representación institucional. La localización periférica genera problemas de proximidad para la ciudadanía y reduce la visibilidad y relevancia urbana de la sede consistorial en la vida cotidiana del municipio.

Con la propuesta de un nuevo Ayuntamiento en el ATU "Parque Zona Centro" que el Ayuntamiento está estudiando en la actualidad garantiza una ubicación céntrica y accesible de la Casa Consistorial que favorece la relación directa con la ciudadanía y dota al municipio



de un edificio institucional representativo, funcional y adaptado a las necesidades actuales y futuras de gestión administrativa.

3. **Nueva Casa del Mayor:** El actual hogar del pensionista, situado en la calle Oriente, presenta limitaciones funcionales y espaciales que reducen su capacidad para atender adecuadamente a la población mayor del municipio. Las instalaciones existentes no responden plenamente a las necesidades sociales, recreativas y asistenciales de este colectivo, que constituye un sector cada vez más relevante de la población local.

Igualmente, en el ATU "Parque Zona Centro" se pretende dotar al municipio de un equipamiento específico, moderno y accesible, destinado a la atención y dinamización de la población mayor.

Con ello, además, se mejorará la calidad de vida de este colectivo mediante la creación de un espacio de convivencia, ocio, formación y apoyo social, así como dar solución a las demandas actuales y futuras.

Fuera del núcleo, se encuentra el **embalse de Torre del Águila** que constituye un enclave de gran interés paisajístico dentro de la Campiña sevillana, caracterizada por su elevada antropización y monotonía visual. Pese a su origen artificial, este espacio ha adquirido relevancia ecológica y recreativa, en especial por su proximidad a humedales de alto valor ambiental como Doñana, el Brazo del Este y el Complejo Endorreico de Utrera. El embalse funciona como área de paso e invernada de numerosas especies de aves acuáticas, lo que le otorga un valor ambiental complementario.

Actualmente, el entorno cuenta con **infraestructuras de uso recreativo**, entre ellas un merendero, si bien se encuentran en estado mejorable y carecen de una planificación integral que articule el uso público con la preservación de los valores naturales. La práctica de actividades náuticas (motos acuáticas, embarcaciones ligeras) y la afluencia de cicloturistas, senderistas y visitantes generan una presión significativa sobre el medio, lo que hace necesario establecer criterios de ordenación para garantizar la compatibilidad de los usos.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	12/18



C.2.3. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

En base a los análisis realizados sobre la realidad actual, podemos identificar una serie anotaciones relativas a la movilidad que ayudarán a una futura propuesta de ordenación estructural del municipio, ya comentadas en la Memoria de Información de este Avance de PCOM.

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

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

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

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

- Promover formas de movilidad urbana sostenible.
- Establecer una Red de Itinerarios Peatonales Principales que puedan poner en red todo el sistema peatonal, incluyendo el entorno rural.
- Asegurar los traslados a pie con comodidad y seguridad del peatón mediante anchos suficientes de acerados, y diseño urbano que garantice la accesibilidad de personas de movilidad educida.
- Fomentar la creación e instalación de zonas de sombra en el Vialrio urbano del municipio.
- Proponer una red básica para bicicletas.
- Vinculación a elementos naturales como vías pecuarias o caminos rurales (espacios libres), para fomentar la movilidad peatonal y ciclista.
- Fomentar y mejorar el transporte público para los trasladados entre municipios y, así, poder acceder a otros medios de transporte de carácter supramunicipal como es el tren que llega a otros municipios, como Utrera y Las Cabezas de San Juan.

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

C.2.3.1. MOVILIDAD MOTORIZADA

- **Uso predominante del vehículo privado:**
 - Cultura de dependencia del vehículo privado en la movilidad urbana.
 - Los motivos principales para el uso del vehículo privado incluyen la rapidez en llegar al destino, la comodidad y la distancia.
 - Ocupación excesiva del espacio público por automóviles.
 - Escasa frecuencia y limitada cobertura del transporte público, lo que reduce su atractivo.
- **Consecuencias**
 - Incremento del tráfico y la saturación viaria.
 - Reducción del espacio disponible para peatones y otros modos sostenibles.
 - Mayores niveles de contaminación ambiental y acústica.
 - Dificultad para implantar un modelo de movilidad más equilibrado y sostenible.

C.2.3.2. APARCAMIENTOS

- **Carencias principales**
 - Ausencia de superficies exclusivas para estacionamiento, lo que obliga a usar el viario público.
 - Saturación de vehículos estacionados en gran parte de las calles.
 - Aparcamiento indebido en calles de menor ancho, que reduce o bloquea el espacio peatonal.
 - Cesión del espacio público municipal al vehículo privado por falta de gestión específica.
- **Consecuencias**
 - Dificultades para la movilidad peatonal, especialmente en calles estrechas.
 - Riesgo para la seguridad vial y la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
 - Pérdida de calidad del espacio público, priorizando al vehículo privado frente al peatón.
 - Estrechamientos significativos en la zona sur del núcleo.

C.2.3.3. CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍAS

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

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

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

C.2.3.4. MOVILIDAD PEATONAL

- **Escala del núcleo urbano:**
 - Distancias cortas, el recorrido más largo apenas supera 1 km.
 - La movilidad peatonal es el principal medio de desplazamiento.
- **Características de las calles:**

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Página	13/18



- Anchos variables que afectan accesibilidad, comodidad y seguridad.
- En calles estrechas se ha aplicado la estrategia de **plataforma única** (ej. Ntra. Señora del Carmen, Hernán Cortés, Padre José Talavera), que mejora la seguridad del peatón.
- Persisten problemas de **ocupación indebida por vehículos**.

- **Accesibilidad:**

- Las calles transversales presentan mayor complejidad por su estrechez.
 - Obstáculos como mobiliario urbano reducen las zonas de paso, obligando a invadir la calzada.
 - Se requiere **eliminar barreras arquitectónicas y ampliar/mejorar aceras**, priorizando a personas con movilidad reducida.
 - Conectar el núcleo con la parcela de la Iglesia Palmirana creando aceras continuas en ambos márgenes, con secciones accesibles y adaptadas a la normativa de accesibilidad, así como posible arbolado de alineación y mobiliario urbano, en la medida que lo permita la sección que consiga una conexión funcional y paisajística con el resto del viario urbano.
- **Beneficios de fomentar la movilidad peatonal:**
 - 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.

- **Entorno rural:**

- Existen caminos rurales y vías pecuarias, empleados como conexión entre parcelas y para actividades recreativas (senderismo, cicloturismo).
- No se usan como solución de movilidad peatonal entre el núcleo y viviendas aisladas.

C.2.3.5. MOVILIDAD CICLISTA

- **Situación actual**

- No existen carriles bici ni infraestructuras específicas para el uso de la bicicleta.
- La bicicleta no está arraigada como medio de transporte debido a la inseguridad frente al tráfico motorizado y la falta de comodidad.
- La presencia de infraestructuras para modos no motorizados es prácticamente nula.

- **Condiciones favorables**

- La orografía del municipio es adecuada para el ciclismo urbano, especialmente en vías interiores de sentido único.
- El relieve general del territorio facilita su uso tanto en el núcleo como en la conexión con espacios naturales.

- **Red de caminos y vías pecuarias**

- Existe un entramado de caminos rurales y vías pecuarias con gran potencial para turismo activo.
- Posibilidad de impulsar el ciclismo recreativo y deportivo, fomentando un modelo de turismo sostenible.

- **Contexto ambiental**

- El transporte motorizado supone el 38% de las emisiones de gases de efecto invernadero en el municipio (dato del Plan de Acción para la Energía Sostenible).
- La bicicleta se presenta como alternativa sostenible para reducir emisiones y mejorar la calidad ambiental.

C.2.3.6. DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA MOVILIDAD

En consonancia con las medidas que fomentan el transporte sostenible, el municipio a través del PGOM, deberá implementar medidas que favorezcan la calidad ambiental. Tales como:

Propuestas de Mejora en la movilidad motorizada.

- Fomentar alternativas al vehículo privado: movilidad peatonal, ciclista y transporte compartido.
- Mejorar la oferta de transporte público, tanto en frecuencia como en destinos.
- Implementar medidas de gestión del espacio público que prioricen modos sostenibles frente al coche.
- Promover campañas de concienciación sobre los beneficios de la movilidad sostenible.
- Reordenar el aparcamiento en superficie mediante una gestión clara y regulada.
- Potenciar el uso de calles más amplias (como en la parte norte) para absorber la demanda de estacionamiento.
- Mantener y reforzar ejemplos positivos como la calle Geranio, que combina aparcamientos con aceras amplias y seguras.
- Diseñar soluciones que liberen espacio peatonal y reduzcan el impacto del vehículo en las calles estrechas.

Propuestas para Mejorar la Movilidad a Pie

- Consolidar y ampliar la estrategia de plataforma única: Extender su implantación a calles estrechas y con mayor flujo peatonal, garantizando prioridad para el peatón y reduciendo la ocupación indebida del espacio por vehículos.
- Reordenar el espacio viario: Implantar medidas de control y regulación del aparcamiento en calles donde los vehículos invaden el espacio peatonal. Diseñar soluciones que equilibren la circulación vehicular con el tránsito peatonal seguro.
- Mejora de la accesibilidad universal: Eliminar barreras arquitectónicas y obstáculos de mobiliario urbano que interrumpen la continuidad del paso. Ampliar y acondicionar aceras, priorizando los itinerarios accesibles para personas con movilidad reducida.
- Impulsar la movilidad activa y sostenible: Integrar la bicicleta como complementos de la movilidad peatonal, creando itinerarios seguros en vías interiores y conexiones con el entorno rural. Promover el uso de caminos rurales y vías pecuarias como espacios de recreo, senderismo y cicloturismo, fomentando el turismo activo.
- Potenciación del espacio público y dinamización urbana: Revalorizar las calles y plazas como lugares de convivencia y encuentro, reforzando su función social y recreativa.
- Vincular la mejora del espacio peatonal con la dinamización del comercio local y la reducción de la contaminación ambiental y acústica.

Propuestas de Mejora en la red ciclista:

- Promover la bicicleta como alternativa real al coche en desplazamientos urbanos.
- Potenciar su uso como medio de conexión con el entorno rural y natural.
- Reforzar los lazos entre comunidad y naturaleza a través de una movilidad más saludable y respetuosa.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Página	14/18



C.2.4. SENSIBILIDAD AMBIENTAL

C.2.4.1. MEJORA DE LA IMAGEN URBANA

La imagen urbana constituye un elemento clave en la configuración de la identidad local, en la calidad de vida de los residentes y en la capacidad de atracción turística y económica del municipio. El planeamiento urbanístico debe abordar, por tanto, la mejora integral de la percepción visual de la ciudad, tanto en su espacio edificado como en sus ámbitos de acceso y en la relación entre lo urbano y lo territorial.

En el municipio de El Palmar de Troya se detectan diversos aspectos susceptibles de mejora en materia de imagen urbana:

- **Edificación existente y de nueva planta.** Las nuevas construcciones, en muchos casos, no se han ajustado de forma adecuada a la tipología arquitectónica y a los valores identitarios del entorno edificado, generando disonancias formales y materiales.
- **Espacio público.** La configuración actual de calles y plazas carece, en determinadas áreas, de la calidad material, accesibilidad y confort requeridos. La escasa presencia de vegetación urbana y de elementos de mejora ambiental limita la percepción positiva del espacio público.
- **Accesos urbanos.** La travesía de la carretera A-394, principal vía de acceso y fachada del núcleo, presenta una imagen degradada en su margen frente a la zona residencial, donde se localizan usos no integrados (almacenamiento de materiales de construcción, edificaciones aisladas, actividades dispersas sin ordenación). Estos elementos, situados fuera del suelo urbano, carecen de calidad paisajística y afectan a la percepción general de la ciudad desde su principal acceso.
- **Paisaje urbano.** Se observa una falta de criterios unificados de tratamiento paisajístico y ambiental en los espacios de borde y en la transición entre suelo urbano y rústico, lo que produce transiciones poco cualificadas y deterioro de la imagen general del municipio.

OBJETIVOS

- Potenciar la coherencia arquitectónica y tipológica de las nuevas edificaciones, garantizando su integración en el entorno edificado.
- Revalorizar el espacio público como soporte de la vida social y urbana, incorporando criterios de accesibilidad universal, confort ambiental y diseño inclusivo.
- Mejorar la imagen y el tratamiento paisajístico de la travesía de la A-394, y de los accesos al núcleo urbano, evitando impactos negativos en la percepción del municipio.
- Integrar criterios de sostenibilidad ambiental, calidad visual y eficiencia en el diseño de la ciudad y sus bordes urbanos.
- Ordenar y cualificar los espacios de borde, estableciendo un tratamiento coherente con la identidad local y con el carácter de municipio de la Campiña sevillana.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- **Regulación edificatoria.** Incorporación de criterios y directrices específicos de diseño para nuevas edificaciones, con parámetros sobre volumetría, materiales, cromatismo y elementos arquitectónicos, de manera que se garantice la integración con la tipología local y se eviten disonancias.
- **Revalorización del espacio público.** Rediseño y acondicionamiento de calles y plazas con criterios de accesibilidad universal, pavimentación de calidad, arbolado urbano, mobiliario adecuado y sistemas de drenaje sostenible. Fomento de la incorporación de vegetación como elemento de confort ambiental y de mejora de la calidad del aire.

- **Tratamiento de accesos.** Ordenación del frente de la travesía de la A-394, mediante directrices específicas de integración paisajística, control de actividades no compatibles, incorporación de arbolado y pantallas vegetales, y definición de una fachada urbana que represente de manera digna y cualificada la entrada al municipio.
- **Directrices de paisaje urbano.** Establecimiento de un catálogo de criterios paisajísticos que guíen el diseño y tratamiento de bordes urbanos, espacios intersticiales y zonas de transición con el suelo rústico, con el objetivo de mejorar la percepción visual y la sostenibilidad territorial.
- **Sensibilidad ambiental.** Introducción de medidas de integración paisajística, eficiencia energética en la edificación y uso de materiales sostenibles, de manera que la mejora de la imagen urbana se vincule a un modelo de desarrollo respetuoso con el medio ambiente y con los valores identitarios de la Campiña de Sevilla.

De este modo, el PCOM de El Palmar de Troya se plantea como instrumento para revalorizar la imagen urbana del municipio, consolidando un espacio urbano coherente, sostenible y atractivo, que refuerce tanto la calidad de vida de sus habitantes como su papel de referencia en la escala comarcal.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	15/18



C.2.4.2. REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE AGRARIO Y NATURAL

El municipio de El Palmar de Troya se localiza en la comarca de la Campiña de Sevilla, un territorio caracterizado por llanuras y suaves colinas que favorecen tanto los cultivos herbáceos de regadío (algodón), como los cultivos leñosos de secano (olivar) y de regadío (almendra). Este entorno confiere al municipio un elevado valor paisajístico, en el que destacan zonas agrícolas de especial protección. La relación entre lo natural y lo agrario constituye un elemento esencial de la identidad territorial, cuya preservación y puesta en valor se plantea como objetivo prioritario del PGOM.

ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN Y REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE

- **Conservación de la estructura tradicional del paisaje agrario.**
- Delimitación y protección de áreas agrícolas de alto valor paisajístico para evitar su fragmentación.
- Mantenimiento de los usos agrarios tradicionales en convivencia con los nuevos desarrollos urbanos.
- Establecimiento de criterios normativos que eviten la transformación del suelo agrario en urbanizable sin una planificación estratégica.
- **Conservación de la estructura tradicional del paisaje natural.**
- Compatibilizar el crecimiento urbano con la capacidad de carga del territorio y la preservación de los recursos naturales.
- Proteger los elementos naturales por sus valores ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos.
- Mantener los terrenos de uso agropecuario, fundamentales tanto para la actividad productiva como para la preservación de los valores ambientales.
- **Fomento y protección de elementos singulares del paisaje.**
- Identificación y preservación de parajes de valor ambiental, humedales, lomas y llanos, así como de áreas incluidas en Reservas Naturales.
- Asegurar la adecuada protección y gestión de estos espacios, cuya riqueza paisajística se ve condicionada por la actividad agrícola.
- **Puesta en valor de vías pecuarias y caminos rurales.**
- Reconocimiento de las vías pecuarias como infraestructuras ecológicas que articulan el territorio y conectan espacios de interés.
- Definición de usos complementarios:
 - **Turístico-recreativo:** fomento del turismo rural de carácter ecológico, histórico y cultural.
 - **Deportivo:** potenciación del cicloturismo y actividades vinculadas al entorno.
 - **Ecológico:** consolidación de las vías como corredores de biodiversidad, contribuyendo a la conectividad entre espacios naturales y al aumento de la calidad ecológica del territorio.

En conjunto, estas estrategias pretenden garantizar la conservación activa del paisaje agrario y natural de El Palmar de Troya, integrando sus valores en la planificación urbanística y asegurando un modelo territorial sostenible.



Embalse Torre del Águila. Fuente: web Turismo de la Provincia. Diputación de Sevilla



Laguna de Zarracatín. Fuente: web Turismo de la Provincia. Diputación de Sevilla



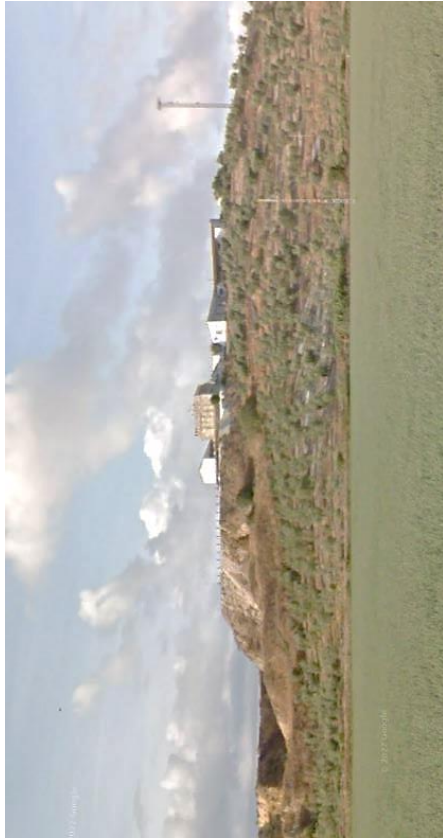
Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	16/18



C.2.4.3. PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Tal y como se recoge en la memoria de información, El Palmar de Troya cuenta con un único BIC dentro del término en la Torre de Troya, pero a lo largo de todo el territorio municipal cuenta con numerosos yacimientos arqueológicos.

El Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz recoge dentro del término 1 elemento BIC y 47 yacimientos arqueológicos inscritos.



Vista de la Torre de Troya. Fuente: Google Maps

ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

- Protección legal del patrimonio: La riqueza cultural e histórica de El Palmar de Troya está protegida por varias leyes, tanto nacionales como regionales. La Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía establecen procedimientos rigurosos para proteger los hallazgos arqueológicos y evitar la destrucción de bienes patrimoniales, reflejando la importancia de conservar el legado histórico del municipio.
- Desde este PCOM se fomentará la preservación, conservación y puesta en valor de los elementos del patrimonio histórico y cultural de El Palmar de Troya, reforzando la identidad de la ciudad mediante la integración del patrimonio y priorizando su puesta en valor y su disfrute por la población, como importante legado para las generaciones futuras.

C.2.5. ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

El municipio de El Palmar de Troya presenta un fenómeno de proliferación de asentamientos irregulares en suelo rústico, consecuencia de la falta de control urbanístico histórico y de la ocupación no planificada del territorio. Este modelo ha favorecido un crecimiento disperso, con predominio de urbanizaciones unifamiliares aisladas, poco compactas y ambientalmente insostenibles.

En el "Avance de Planeamiento para la identificación de delimitación de los asentamientos urbanísticos y los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término de Ultrera" (2014) se reconocen en el término municipal de El Palmar de Troya los siguientes ámbitos:

- Herriza de Mariano – Mudapelo 1
- Herriza de Mariano – Mudapelo 2
- Herriza de Mariano – Mudapelo 3
- Llano del Arroz
- Parcelas de Troya

PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Las principales deficiencias asociadas a estos asentamientos son:

- Carencia de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, accesos viarios).
- Explotación de recursos de forma no regulada, con impacto ambiental significativo sobre suelos y acuíferos.
- Deficiencias en las condiciones mínimas de habitabilidad y riesgos sanitarios para los residentes.
- Ejecución de edificaciones sin control administrativo ni supervisión técnica, con incumplimiento sistemático de la normativa urbanística y ambiental.
- Vulnerabilidad estructural de las construcciones y dificultad para su futura regularización por ausencia de documentación técnica.

OBJETIVOS

1. Inventariar, localizar y evaluar la situación actual de los asentamientos existentes en suelo rústico.
2. Determinar las posibilidades de regularización de aquellos que puedan integrarse en la ordenación urbanística.
3. Evitar la consolidación de nuevas parcelaciones y edificaciones irregulares.
4. Mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental en las agrupaciones consolidadas.
5. Reforzar los mecanismos de control y supervisión urbanística para garantizar el cumplimiento de la legalidad.
6. Preservar los valores ecológicos, agrícolas, forestales, ganaderos y paisajísticos del suelo rústico.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZRG6U	Página	17/18



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- **Mejora de la planificación territorial y del control urbanístico.** Refuerzo de la inspección y la disciplina urbanística en suelo rústico, aplicación de sanciones efectivas y demolición en los casos de mayor gravedad. Elaboración de planes territoriales que regulen el crecimiento y eviten la dispersión no planificada.
- **Regularización y ordenación de asentamientos existentes.** Desarrollo de procedimientos de regularización parcial a través de Planes Especiales, conforme al Título VIII de la LISTA, que permitan la provisión de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, accesibilidad viaria) y la integración ambiental y paisajística de los ámbitos.
- **Adecuación ambiental y paisajística.** Incorporación de medidas de mejora del entorno y de integración en programas de desarrollo rural sostenible, evitando planteamientos de urbanización ortodoxa. Se reconocerá la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) en los casos que proceda.
- **Fomento del desarrollo rural y alternativas habitacionales.** Incentivar la rehabilitación de viviendas en núcleos consolidados, apoyar la actividad agropecuaria como alternativa productiva del suelo rústico y favorecer la construcción sostenible dentro del marco legal.
- **Concienciación y participación ciudadana.** Desarrollo de programas informativos y de sensibilización dirigidos a la población, para dar a conocer los riesgos legales, ambientales y de seguridad asociados a la ocupación irregular del suelo rústico.
- **Delimitación precisa del suelo rústico en el PCOM.** Clasificación conforme a la legislación sectorial y urbanística vigente, definiendo los usos y actividades compatibles en cada categoría, así como las limitaciones derivadas de la presencia de riesgos naturales o inducidos.

En conjunto, estas medidas permitirán afrontar la problemática de los asentamientos irregulares en suelo rústico mediante un equilibrio entre la legalidad urbanística, la sostenibilidad territorial y la mejora de la calidad de vida de la población, garantizando la preservación de los valores del medio rural y evitando la proliferación de nuevas ocupaciones.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Fecha	02/02/2026 17:04:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAPZU76VGRM2IMCLZR6U	Página	18/18

