

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA



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



buró 4

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	1/64



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE - D. MEMORIA DE PROPUESTA** 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 Barbado Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambiana, Arquitecto
Esteranía Simionato Brogini, 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 Pérez, 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	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	3/64



D. MEMORIA DE PROPUESTA

ÍNDICE

D.1.	ALTERNATIVAS	5
D.2.	MODELO TERRITORIAL	26
D.3.	OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN	28
D.4.	AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	37
D.5.	DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	50
D.6.	CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD.	54
D.7.	COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES	61
D.8.	APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN	62



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	4/64



DOCUMENTO DE AVANCE

D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.1. ALTERNATIVAS

Dada la naturaleza preliminar de esta fase, previa a la redacción del Plan, tanto el nivel de concreción (incluyendo ejemplos específicos) como la resolución espacial son todavía limitados en comparación con los desarrollos propios de un planeamiento ya redactado. En fases posteriores, el contenido se ajustará a las escalas y niveles de detalle correspondientes a un PGOM.

Es importante señalar que las alternativas planteadas no deben entenderse como propuestas independientes entre sí, sino como opciones autónomas construidas a partir de criterios y objetivos comunes. Todo ello, enmarcado dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que garantiza la integración de los principios de sostenibilidad y protección ambiental en el proceso de planificación.

Este documento de AVANCE PGOM (BORRADOR DE PLAN en términos GICA), acompaña al trámite de EAE estableciendo unas ALTERNATIVAS de Ordenación en el nuevo Modelo territorial-urbano, siendo el comienzo de la revisión del planeamiento urbanístico del municipio, conforme a la Nueva LISTA y su Reglamento, **no siendo aún un documento sustantivo desde el punto de vista urbanístico**, ni contar por ello con determinaciones específicas, tales como usos detallados, densidades, o edificabilidades. Las cuales le corresponden al documento siguiente, para APROBACIÓN INICIAL del PGOM, una vez recibido el Documento de Alcance Ambiental, entre otros trámites.

De este modo, en las Alternativas de Ordenación se indican, **a modo de proyección del modelo territorial-urbano**, los usos globales propuestos en las diferentes áreas y ámbitos del territorio. No estableciendo en dichos suelos, usos detallados y pormenorizados aun en esta fase. Lo cual significa, que **aún no queda definido el contenido urbanístico de derechos y cargas sobre las áreas o ámbitos**, y, por tanto, no pueden determinarse sus parámetros urbanísticos en este momento.

Si bien se apuntan las vocaciones de usos propuestos para los terrenos del municipio, no pueden extrapolarse en relación con el contexto urbanístico vigente aun, cálculos comparativos de los suelos con incremento o descenso de aprovechamientos, o cambios de uso, si bien, es voluntad de la Nueva planificación establecer mecanismo, medidas compensatorias, o estrategias de gestión avanzadas futuras, para aquellos terrenos que claramente manifiestan una propuesta de vocación urbana diferente. Es fundamental destacar que el Avance establece un **modelo y unas directrices para el futuro desarrollo urbano**, las cuales deberán ser delimitadas y complementadas mediante otros instrumentos, como el Plan de Ordenación Urbanística (POU). En este sentido, la identificación de elementos dentro de la mallla urbana se realiza como una propuesta esquemática de posibles intervenciones del futuro desarrollo urbano de conformidad con el artículo 65 de la ley. De igual manera, los Planes de Ordenación Intermunicipal (POI) que se plantean son meramente indicativos dentro de la estrategia territorial propuesta, debiendo desarrollarse mediante el correspondiente POI según el art. 64 de la LISTA.

Este enfoque permite una mayor flexibilidad en la planificación y adaptación de las áreas urbanas, garantizando que las decisiones sobre el suelo urbano puedan ser ajustadas durante etapas posteriores del desarrollo urbano.

D.1.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Tradicionalmente, las alternativas de ordenación se han centrado principalmente en el crecimiento de la ciudad, siendo la alternativa 0 la única que suponía el "no crecimiento", o el crecimiento de los sectores ya previstos, pero no desarrollados. En el resto de las alternativas, el elemento principal del discurso suele ser dónde se ubican los nuevos crecimientos y cuánta extensión ocupan.

En el contexto actual, donde el marco estratégico de las agendas urbanas y los criterios generales de la LISTA (donde se pretende una ocupación sostenible del suelo, que promueva la regeneración de la ciudad existente frente a los nuevos crecimientos), discutir únicamente diferentes alternativas de actuaciones de nueva urbanización sería, cuanto menos, incompleto.

A ello se le suma un cambio de paradigma tras la promulgación de la LISTA, que concibe los instrumentos de planeamiento como herramientas más flexibles, permitiendo la delimitación de actuaciones de nueva urbanización (ANU) desde el propio planeamiento o a posteriori (siguiendo sus directrices).

Además, cabe recordar que la propuesta que finalmente se desarrolle en el PGOM establecerá normas y directrices para múltiples aspectos (y no solo para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización), por lo que en las alternativas del avance del PGOM de El Palmar de Troya se ha incluido la **valoración de grandes aspectos** que se consideran relevantes para la ciudadanía. Estos aspectos prioritarios son fruto del análisis minucioso realizado de las problemáticas que enfrenta el término municipal de El Palmar de Troya y han sido debidamente recogidos en la Memoria de Diagnóstico de este Documento de Avance. Son los siguientes:

- **MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL**
- **SISTEMA GENERAL DOTACIONAL**
- **ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD**
- **SENSIBILIDAD AMBIENTAL**

Donde se describirán aspectos que se consideren relevantes para el municipio y la ciudadanía, que ayuden a valorar su eficacia y determinación, como son la Interconexión territorial, Movilidad alternativa sostenible, los Sistemas generales, la Vivienda y actividades económicas y la Sensibilidad ambiental, Patrimonio y Recursos ambientales y paisajísticos

Se proponen **3 alternativas de ordenación** en las que se ha tratado de dar diferentes respuestas a las problemáticas detectadas e incluidas en la Memoria de Diagnóstico (teniendo en cuenta que la alternativa 0 supone mantener las condiciones urbanísticas actuales, según el contexto de la LISTA), permaneciendo dentro del marco estratégico propio del PGOM, para alcanzar el modelo de ciudad que se pretende (y por tanto, dando cumplimiento a los objetivos y líneas estratégicas de las diferentes agendas urbanas). El análisis de los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuestas forma parte del Documento Inicial Estratégico (DIE).

En la LISTA se establece, en su artículo 77, que, en el documento de Avance del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se describirá y justificará:

"(..) el objeto, ámbito de actuación, principales afectaciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnicas, ambiental y económicamente viables planteadas".

En paralelo, en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), se incluye la valoración de los potenciales impactos ambientales de estas alternativas como uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica (artículo 38), trámite al que deben someterse obligatoriamente los Planes Generales de Ordenación Municipal.

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

PÁG 5



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	5/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.1.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas planteadas para el municipio de El Palmar de Troya suponen, en todo caso, un modelo de planificación moderna y flexible, consensuada y participativa. Un modelo de planificación donde se reconozca la pluralidad de los actores y la diversidad de los escenarios.

Se trata de apuestas, meditadas, ordenadas y jerarquizadas, que apuestan por una idea de ciudad que se sustente en los principios de la equidad y de la integración social, de la participación, de la defensa del patrimonio natural y cultural, de la promoción de los valores propios y el respeto a la diversidad.

Las reflexiones de los modos de "hacer ciudad" deben ser un marco de referencia flexible que vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la ciudad en los años venideros.

En este sentido, las tres alternativas de ordenación que se proponen para el término municipal de El Palmar de Troya son las siguientes:

- **ALTERNATIVA 00.**
- **ALTERNATIVA 01.**
- **ALTERNATIVA 02.**



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	6/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

La alternativa 0 parte del planeamiento general vigente, de la adaptación parcial de las NNSS a LOUA. Dado que en dicho documento, no se contemplan nuevos suelos de uso residencial, esta alternativa no cuenta con nuevos crecimientos residenciales.

NUEVOS CRECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Tal y como se recoge en el plan vigente, en el término municipal de El Palmar de Troya, se define un ámbito de suelo urbanizable de uso global industrial.

En esta alternativa el sector de suelo urbanizable ordenado (aprobado en la modificación nº27 del PGOU en 2010), se mantiene como un nuevo crecimiento industrial, delimitado desde el PCOM, conservando los parámetros de la adaptación.

SURB-I-1 "El Palmar de Troya"

Este ámbito, de 54.470 m2, cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado en 2010, derivado de la Modificación Puntual Nº27 del Plan General de Ordenación vigente, actualmente no está ejecutado.

La propuesta de la Alternativa 0 mantiene las directrices contempladas en el planeamiento vigente, ajustándose a la normativa actual. En este caso, se trataría de un desarrollo industrial, contando con 21.147,80 m2 destinados a uso comercial, zonas verdes, equipamientos social y deportivo, y viario.

La afectación que supone la zona inundable por el Arroyo Salado de Morón hace compleja su consolidación, que deberá cumplir las determinaciones que se incluyen en el estudio de inundabilidad realizado en la modificación ya mencionada.

Este sector cuenta con una ubicación estratégica por su posición limitrofe con la SE-9014 y su cercanía a la A-394, lo que facilita la accesibilidad al sector y potencia el uso principal atribuido.



ALTERNATIVA 00.- ESQUEMA NUEVOS CRECIMIENTOS



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	8/64



SISTEMA DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Esta alternativa considera, para el cumplimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, tanto los espacios ya ejecutados como aquellos previstos en el planeamiento vigente, tomando como referencia la población actual del municipio.

De este modo, se parte de una **superficie aproximada de 25.700 m²** de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y de una **población de 2.306 habitantes**, según datos del SIMA. En consecuencia, el **estándar resultante es de 11,15 m²** de espacios libres y zonas verdes por habitante.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	
Denominación	Superficie (m ²)
SGELO1 PARQUE LINEAL DEL CANAL DE RIEGO	6.002,53
SGELO2 PARCELA TRIANGULAR	8.662,92
SGELO3 ESPACIO BIOSALUDABLE DE LAS ERRIZAS	11.015,95
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	25.701,4

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

En la alternativa 0 se mantienen los suelos calificados como Equipamiento del Plan vigente.

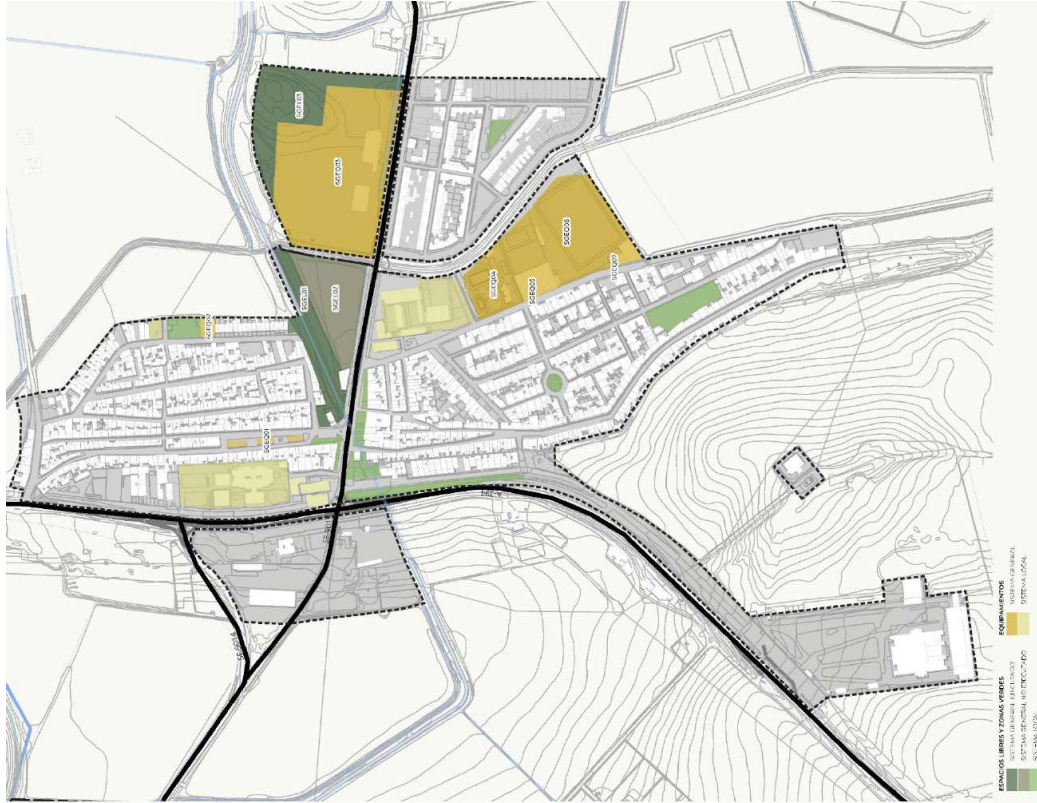
Los equipamientos que tienen consideración de sistemas generales, dado que prestan servicio a la totalidad de la población, son los que actualmente contempla la Adaptación parcial a LOUA y suman una superficie de 49.585 m².

Son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	
Denominación	Superficie (m ²)
SGEQ01 CASA DEL MAYOR	122
SGEQ02 CENTRO CIVICO	505
SGEQ03 RECINTO FERIA	28.042
SGEQ04 PISCINA MUNICIPAL	4.664
SGEQ05 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1741
SGEQ06 CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	15.061
SGEQ07 AYUNTAMIENTO	372
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	49.585

Respecto al Sistema General de Equipamientos, no existen estándares de metros cuadrados/habitantes mínimos según la LISTA. No obstante, procedemos a un cálculo aproximado para expresar los índices que se obtienen en el modelo de ciudad establecido por esta Alternativa.

Contemplando una superficie de 49.585 m², para una población de 2.306 habitantes, esto supondría un **estándar aproximado de 21,50 m²/hab de Sistema General Equipamientos**.



ALTERNATIVA 00.- ESQUEMA SISTEMA DOTACIONAL NÚCLEO URBANO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	9/64





ALTERNATIVA 00.- ESQUEMA MOVILIDAD

DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

La alternativa 0 contempla la estrategia de movilidad del plan actual. En este sentido, el esquema de movilidad en El Palmar de Troia, acorde a la dinámica de la época, refleja un predominio del uso del automóvil privado y del tráfico motorizado frente a otra movilidad alternativa.

En la movilidad del núcleo urbano puede identificarse una clara jerarquía viaria. El viario principal está constituido por la A-394, que conecta el municipio con Utrera y con la N-4, atravesando el núcleo en dirección norte-sur. Asimismo, la carretera SE-9015 cruza el municipio en sentido oeste-este, desempeñando un papel fundamental en la conexión de los distintos sistemas generales del núcleo urbano.

En un segundo nivel de jerarquía se sitúan vías de carácter secundario pero con una función claramente estructurante, como la Avenida de Cádiz y la calle Padre José Talavera, que recorren el núcleo de norte a sur, garantizando la accesibilidad interna y la conexión entre los distintos barrios y equipamientos urbanos.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	10/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

SENSIBILIDAD AMBIENTAL

PROTECCIÓN DE ÁMBITOS ESPECIALES

Esta Alternativa 0 asumirá los mismos criterios de protección definidos en el Plan vigente, con las mismas determinaciones marcadas en el PCOU de Utrera, como punto de partida para garantizar el cuidado del paisaje natural y la sensibilidad paisajística.

Los ámbitos de protección quedan definidos en la información gráfica de la Alternativa 0 y responden a las siguientes categorías:

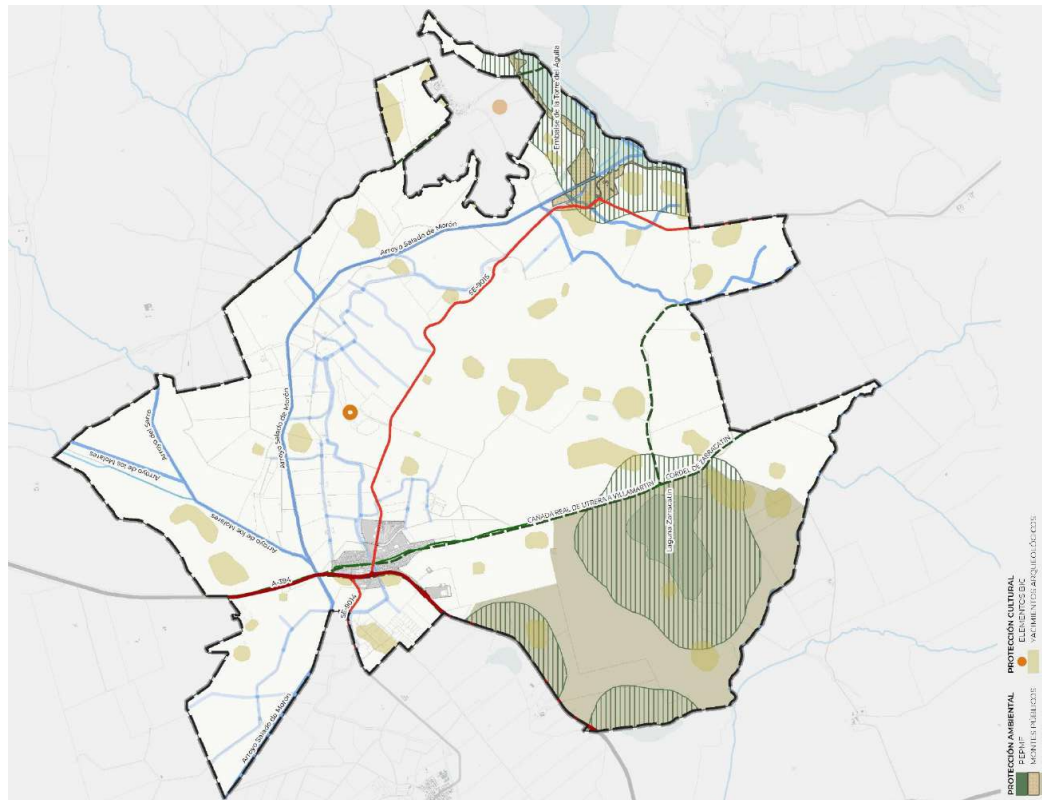
- **Plan Especial de Protección del Medio Físico**
- **Montes públicos**
- **Red Natura**

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

En el término municipal de El Palmar de Troya se encuentran protegidos por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico los siguientes bienes:

- **Torre de Troya:**
Declarado Bien de Interés Cultural (BIC), inscrito en el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (I.A.P.H.)
- **Conjunto de 47 bienes inmuebles y yacimientos arqueológicos**
Inscritos en el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (I.A.P.H.), y recogidos en el catálogo de elementos patrimoniales del PCOU de Utrera.

Desde la Alternativa 0 se promueve la **conservación y puesta en valor del patrimonio histórico y cultural de El Palmar de Troya**, otorgando especial prioridad a la Torre de Troya como elemento singular. Asimismo, se garantiza el mantenimiento del grado de protección establecido por el planeamiento vigente, asegurando la preservación de estos bienes dentro del marco normativo actual. Además, se apuesta por la revalorización de El Cortijo de Troya, permitiendo su compatibilidad con usos agropecuarios y agroindustriales tradicionales.



ALTERNATIVA 00.- ESQUEMA DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	11/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

La estrategia plantea reforzar la conexión con los espacios libres y de esparcimiento próximos, como la zona de la colina de las Erizzas y el Parque del Canal, aprovechando su cercanía al nuevo crecimiento residencial, para potenciar la integración de El Palmar de Troya con su entorno natural. Esta relación permite ofrecer áreas de recreo, encuentro vecinal y cohesión social, fundamentales para la calidad de vida urbana.

Con el fin de mantener el estándar de referencia de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, fijado en la situación actual en **5 m² por habitante**, se tiene en cuenta la aplicación de la reducción de hasta el 50 % prevista para municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.3 del RLUSA.

La superficie propuesta en esta alternativa dedicada a Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, deberá ser la relación directa entre la población potencial que se espera con la consolidación de los nuevos crecimientos propuestos en esta alternativa, y el estándar que tenemos de referencia. Esto supone un aumento de los sistemas generales de aproximadamente 1700m², lo que establece un total aproximado de 13.300m².

Estos espacios constituyen elementos clave para la estructura urbana y la calidad ambiental del municipio, y se detallan a continuación:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		Superficie (m ²)
Denominación		
SGELO1	PARQUE LINEAL DEL CANAL DE RIEGO	910,42
SGELO2	ESPACIO BIOSALUDABLE DE LAS ERIZZAS	11.015,95
SGELO3	ESPACIO PROPUESTO EN PARCELA TRIANGULAR	1.275
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		13.201,37

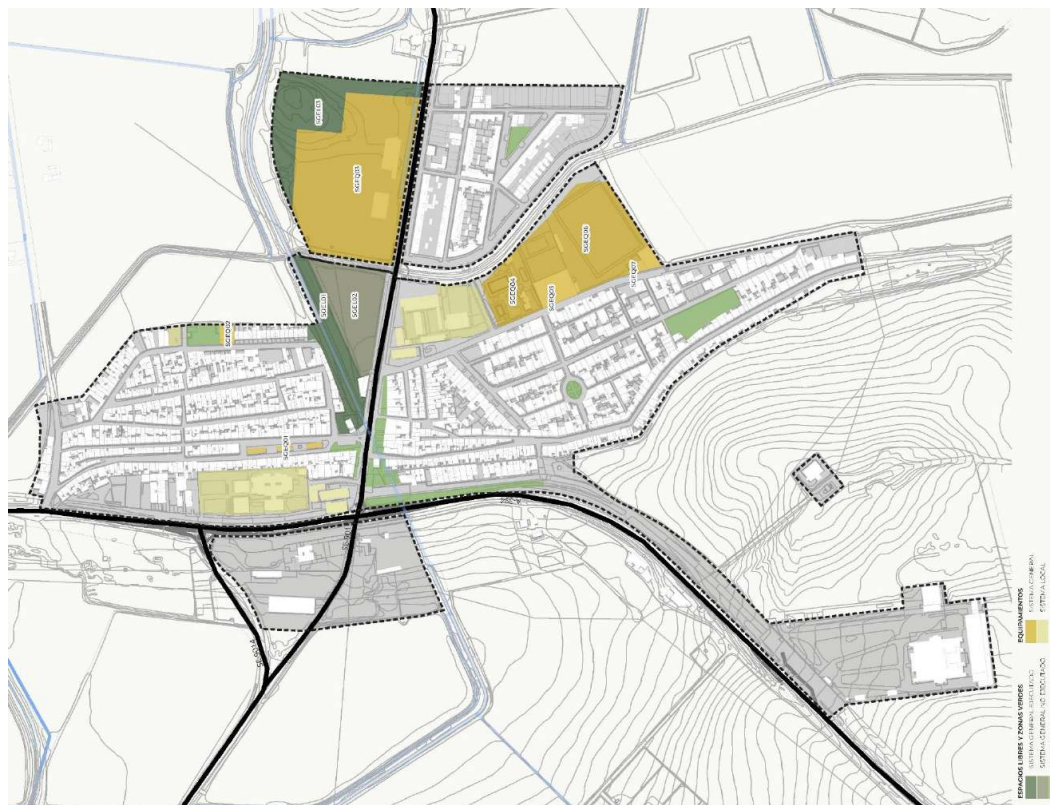
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Al igual que en la Alternativa 00 se mantienen los suelos calificados como Equipamiento del Plan Vigente. Son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS		Superficie (m ²)
Denominación		
SGEQ01	CASA DEL MAYOR	122
SGEQ02	CENTRO CIVICO	505
SGEQ03	RECINTO FERIA	28.042
SGEQ04	PISCINA MUNICIPAL	4.664
SGEQ05	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1741
SGEQ06	CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	15.061
SGEQ07	AYUNTAMIENTO	372
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS		49.585

Respecto al Sistema General de Equipamientos, no existen estándares de metros cuadrados/habitantes mínimos según la LISTA. No obstante, procedemos a un cálculo aproximado para expresar los índices que se obtienen en el modelo de ciudad establecido por esta Alternativa.

Contemplando una superficie de 49.585 m², para una población actual de 2.500 habitantes aproximadamente, supone un **estándar aproximado de 19,83 m²/hab de Sistema General Equipamientos**.



ALTERNATIVA 01.- ESQUEMA DEL SISTEMA DOTACIONAL



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	14/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

La movilidad del núcleo urbano de El Palmar de Troya se estructura del siguiente modo:

El viario principal está formado por dos ejes que atraviesan el núcleo en sentido vertical y horizontal. Por un lado, la carretera A-394, que conecta Utrera con la N-4, divide el núcleo urbano a su paso por El Palmar de Troya en una zona residencial y otra destinada a actividades económicas. Por otro lado, la SE-9015, que se dirige hacia el sur en dirección a la Presa de la Torre del Águila, cruza el núcleo urbano diferenciando, al norte, un área residencial con equipamientos de carácter local y dos grandes sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, y al sur, una amplia área de equipamiento general que da servicio a la población, situada junto a esta vía.

Como viario secundario, aunque con un papel estructurante dentro del núcleo, destacan la Avenida de Cádiz y la calle Padre José Talavera, que articulan la conexión norte-sur del municipio.

En la alternativa I se propone la prolongación de la calle Oriente, de forma que, bordeando la parcela triangular situada entre el canal y la vía principal SE-9015, permita conectar la zona norte del núcleo urbano con dicha vía principal.



ALTERNATIVA 01.- ESQUEMA DE MOVILIDAD EN EL NÚCLEO URBANO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	15/64



SENSIBILIDAD AMBIENTAL

PROTECCIÓN DE ÁMBITOS ESPECIALES

Esta alternativa recoge y mantiene las protecciones que recoge el planeamiento vigente:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)
- Montes Públicos
- Red Natura

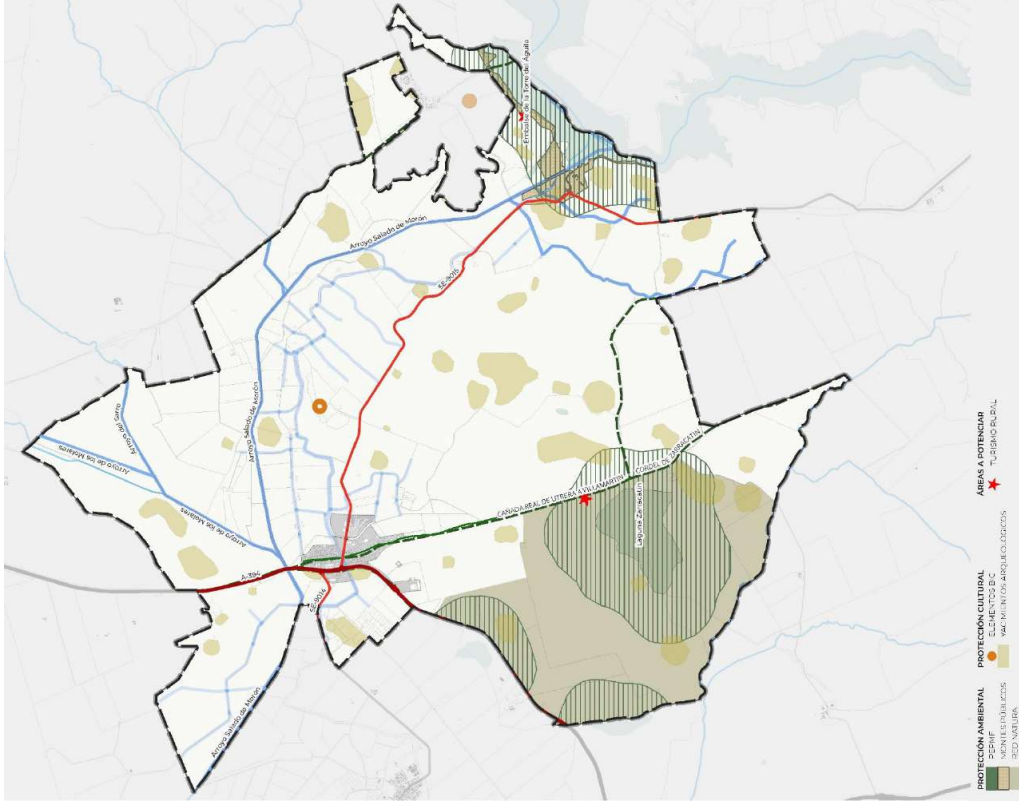
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Se mantiene el grado de protección y conservación de todos los bienes catalogados en el municipio, así como de los yacimientos arqueológicos. Se fomenta la conservación y protección del elemento de Bien Interés Cultural "Torre de Troya", y además, la alternativa 1 propone la puesta en valor de El Cortijo de Troya, permitiendo como usos compatibles los siguientes, con el fin de preservar y conservar el elemento protegido, y promover el turismo rural del municipio.

- Uso agropecuario y agroindustrial tradicional
- Uso dotacional como pueden ser deportivos, culturales, económicos y/o educativos.

REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE Y ÁREAS A POTENCIAR

Esta alternativa, además potencia la protección existente en el Embalse Torre del Águila, y propone la protección del entorno de la Laguna del Zarracatin, permitiendo el turismo rural en ambas.

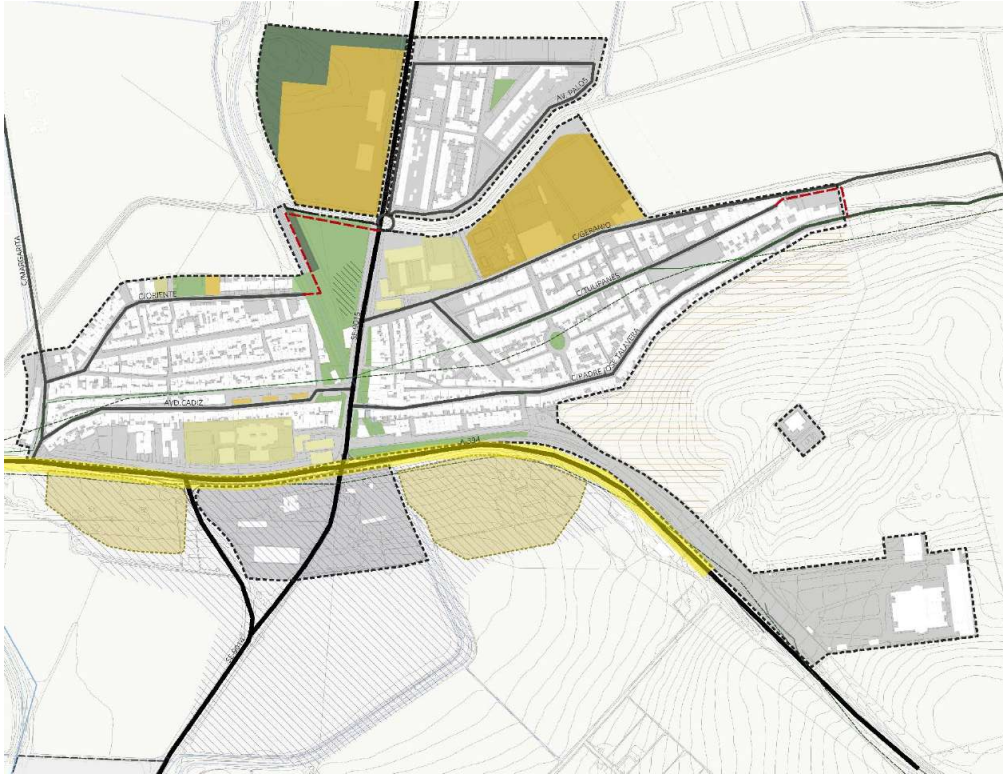


ALTERNATIVA 01.- ESQUEMA DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL

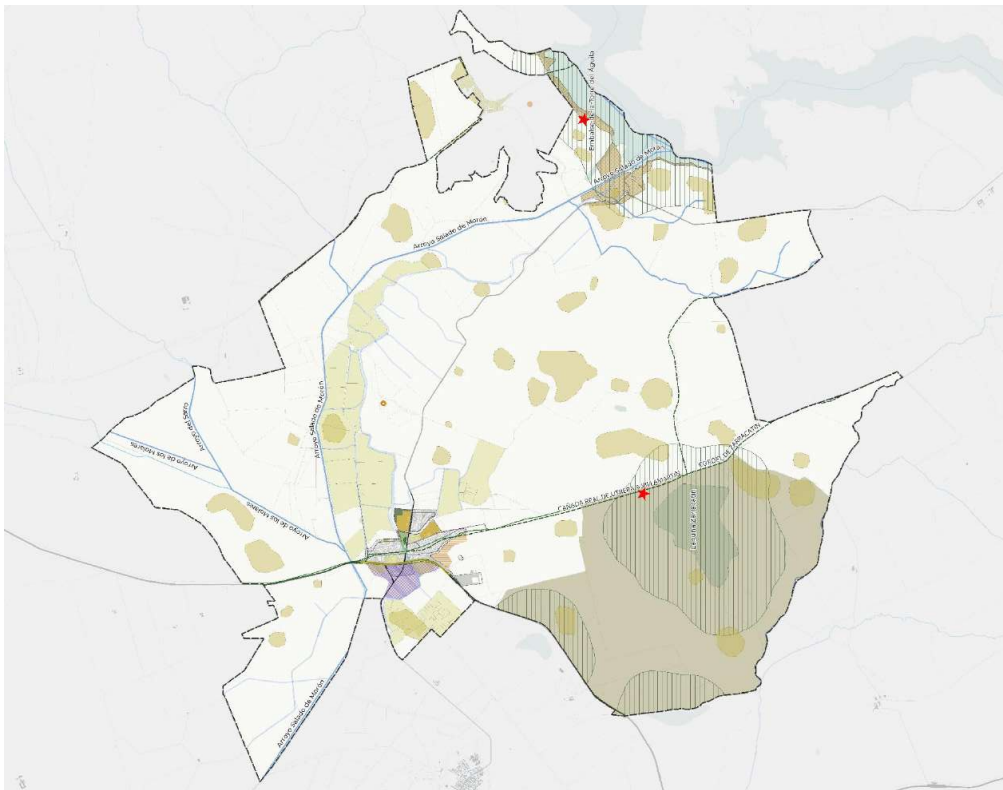


Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	16/64





ALTERNATIVA 02 - MODELO URBANO



ALTERNATIVA 02 - MODELO TERRITORIAL

DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

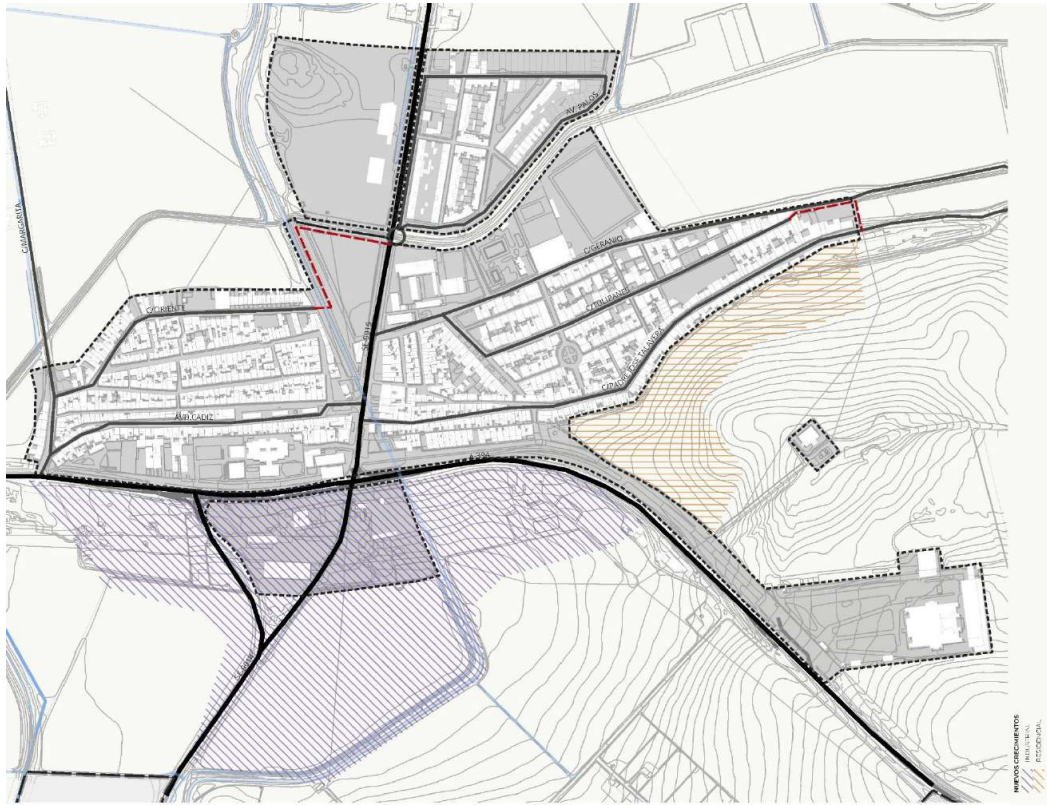
D.1.2.2. ALTERNATIVA 02

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	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	17/64





ALTERNATIVA 02.- ESQUEMA DE NUEVOS CRECIMIENTOS Y ÁREAS DE OPORTUNIDAD

DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL
NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

En esta alternativa, se define como área potencial para nuevo crecimiento de uso residencial el siguiente ámbito:

- **Zona Sur;** en continuación con la trama urbana, con acceso desde la Avenida de Jerez, junto a las traseras de la Calle Padre José Talavera. Superficie aproximada de 47.700 m².

La propuesta de desarrollo residencial para este sector plantea la continuidad del modelo tipológico ya consolidado en el municipio. En la actualidad, el crecimiento urbano se encuentra limitado por las características del entorno natural, especialmente debido a la existencia de zonas con riesgo de inundación y avenidas de agua, lo que restringe considerablemente las áreas seguras para un desarrollo urbano adecuado. Sin embargo, este sector no presenta afecciones por riesgo de inundabilidad ni se encuentra en zona de flujo preferente, lo que lo convierte en un ámbito apto para el crecimiento residencial.

Ante esta situación, la nueva ordenación se concibe desde un enfoque integral, orientado a optimizar el uso del suelo disponible y a garantizar una solución habitacional sostenible, eficiente y adaptada a las limitaciones del territorio.

La presente propuesta, mantiene la coherencia con la morfología y estética del modelo residencial existente del municipio, asegurando una integración armónica con el entorno construido, al tiempo que responde a la necesidad de ampliar la oferta de viviendas a medio y largo plazo.

Asimismo, la propuesta reserva parte del sector para usos dotacionales, con el objetivo de favorecer la mezcla de usos y la creación de espacios comunitarios compartidos, promoviendo así un entorno urbano más funcional, inclusivo y sostenible.

Por tanto, esta alternativa 2, en base a los nuevos crecimientos residenciales planteados, y manteniendo la densidad de viviendas que existe en el municipio, supone un aumento en el número de viviendas del municipio de El Palmar de Troia de **120-160 viviendas nuevas** aproximadamente. Lo que supone un **aumento poblacional aproximado entre 300-400 habitantes**, teniendo en cuenta un factor de 2,4 habitantes por vivienda.

Este nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) prioriza la consolidación de áreas vacantes en el interior de la trama urbana, con objeto de ponerlas en carga para posibilitar nuevos crecimientos residenciales, sin consumo innecesario de suelo rústico.

Además de las actuaciones previstas en suelos rústicos y urbanos, la Alternativa 02 promueve la rehabilitación urbana, con un enfoque prioritario en el casco histórico y en la recuperación de viviendas vacías. Esta línea de acción se encuentra alineada con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Palmar de Troia (2024), donde se recogen estrategias orientadas a optimizar el uso, conservación, y mantenimiento del parque residencial existente, así como medidas para la eliminación de la infravivienda, el impulso a la rehabilitación residencial y la promoción de una rehabilitación urbana sostenible.

ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En esta alternativa se plantean diversas áreas destinadas al desarrollo de nuevas actividades económicas, con el objetivo de consolidar el margen izquierdo de la vía principal A-394, completando y ordenando la ocupación de todo este ámbito. De este modo, se favorece la implantación de usos productivos y terciarios, se refuerza la continuidad urbana y se mejora la integración funcional y paisajística de esta zona, contribuyendo al impulso económico y al equilibrio territorial del núcleo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	18/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

SENSIBILIDAD AMBIENTAL

PROTECCIÓN DE ÁMBITOS ESPECIALES

Los ámbitos de protección definidos en la información gráfica de la alternativa 2 son los siguientes:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)
- Montes Públicos
- Red Natura

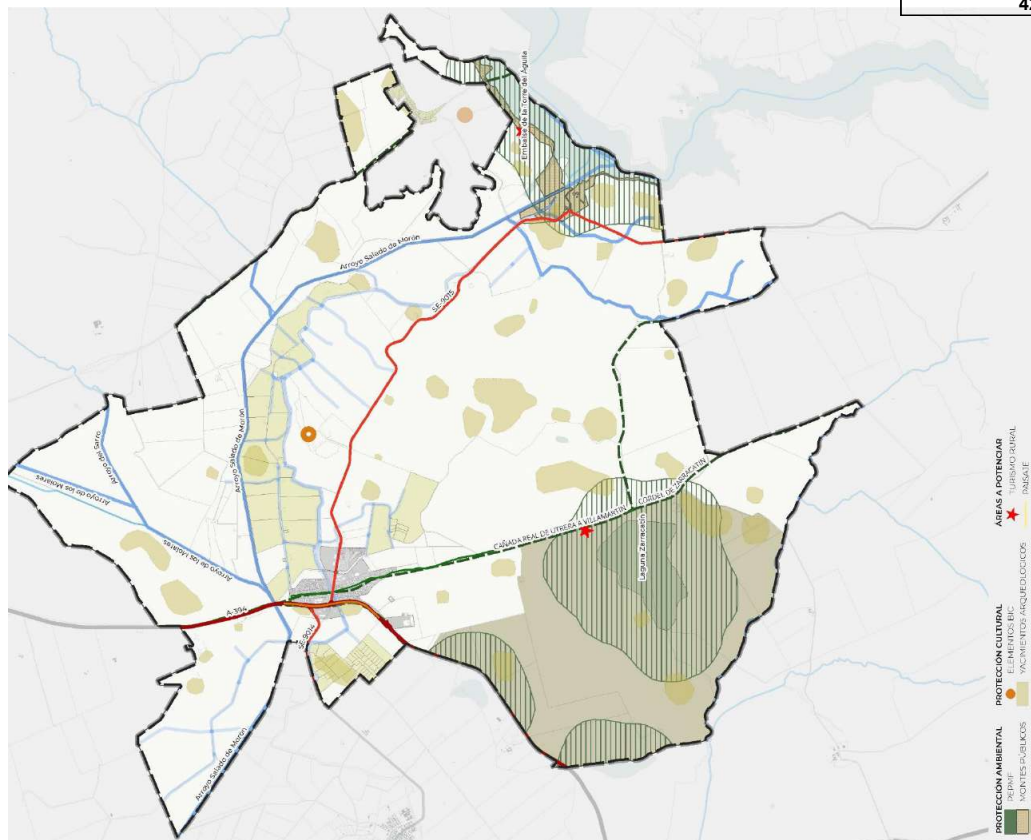
A su vez se propone la protección de la Laguna del Zarracatin, y la continuidad de la protección del Embalse Torre del Águila permitiendo el uso turístico-recreativo, fomentando el turismo rural de carácter ecológico, histórico y cultural.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Además de garantizar el adecuado mantenimiento y la protección de los yacimientos arqueológicos, de los 47 bienes protegidos existentes en el término municipal de El Palmar de Troya y del Bien de Interés Cultural (BIC) de la Torre de Troya, la alternativa 02 promueve la puesta en valor del Cortijo de Troya. Este inmueble, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, se plantea como un espacio en el que puedan compatibilizarse distintos usos, tales como el agropecuario y agroindustrial, el dotacional, así como los usos terciarios y residenciales destinados al turismo rural y la preservación del elemento patrimonial.

ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN Y REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE

Se propone la revalorización y protección de la imagen del municipio, con especial atención a sus accesos principales, como la vía A-394, que actualmente atraviesa y divide el núcleo urbano. Esta actuación tiene como objetivo mejorar la percepción visual y funcional del entorno, mediante intervenciones en el paisaje urbano, el acondicionamiento de márgenes y la ordenación del tráfico. De este modo, se busca no solo reforzar la cohesión del tejido urbano, sino también ofrecer una imagen más cuidada, accesible y representativa del municipio.



ALTERNATIVA 02.- ESQUEMA DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	21/64



D.1.3. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS

De las Alternativas de Ordenación 00, 01 y 02 recogidas en este Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de Troya, y descritas en el apartado anterior, se presenta a continuación una comparativa de las distintas estrategias propuestas. Este análisis tiene como objetivo valorar la oportunidad que representa cada alternativa, así como su capacidad para dar respuesta a las problemáticas urbanísticas actuales del municipio y a las aspiraciones tanto municipales como ciudadanas.

El análisis comparativo se estructurará a modo de síntesis en torno a los cuatro aspectos que se consideran más relevantes para la ciudadanía, y que están directamente vinculados con la ordenación del Modelo Urbano y Territorial del municipio. Estos aspectos han sido desarrollados previamente en la descripción individual de cada alternativa, y constituyen el eje principal de diferenciación entre las propuestas planteadas en las Alternativas 00, 01 y 02.

Son los siguientes:

- **MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL**
- **SISTEMA GENERAL DOTACIONES, SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**
- **ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD**
- **SENSIBILIDAD AMBIENTAL**

Veamos, a continuación, en forma de tablas, que directrices plantea cada alternativa propuesta para cada uno de estos cuatro aspectos estratégicos y las diferencias que existen entre ellas, como base para valorar y justificar cuál de las alternativas de ordenación se ajusta más a las necesidades de la ciudad, siendo la óptima técnico-urbanísticamente, la más equilibrada, sostenible y viable económicamente.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	22/64



MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	No se contemplan	-Crecimiento: "La Mota" -Superficie aproximada: 27.000m2 -Aumento viviendas: 80-120 viv. -Aumento población: 200-250 habitantes.	-Crecimiento: "Zona Sur" -Superficie aproximada: 47.000m2 -Aumento viviendas: 120-160 viv. -Aumento población: 300-400 habitantes.
INDUSTRIALES	-Crecimiento: "SURB-I" -Uso: actividades económicas, equipamientos deportivos, terciario. -Superficie aproximada: 57.000m2	-Crecimiento: "SURB-I-1" -Uso: actividades económicas, equipamientos deportivos, terciario. -Superficie aproximada: 57.000m2	-Desarrollo "Zona Oeste" para nuevas actividades económicas.

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	-Mantiene lo proyectado en el plan vigente -Superficie: 25.701,4m2 -Estándar: 11,15m2/hab	-Mantiene los sistemas generales ejecutados y aplica la reducción del 50% según art.82.3 RLISTA. -Propone nuevos ámbitos vinculados a los nuevos crecimientos. -Superficie aproximada: 13.300m2 -Estándar mínimo: 5m2/hab	-Mantiene los sistemas generales ejecutados y aplica la reducción del 50% (art.82.3 RLISTA) -Se proponen nuevos ámbitos vinculados a nuevos crecimientos. -Superficie aproximada: 14.000m2 -Estándar mínimo: 5m2/hab
EQUIPAMIENTOS	-Mantiene lo proyectado en el plan vigente -Superficie: 49.585 m2 -Estándar: 21,50 m2/hab	-Mantiene lo proyectado en el plan vigente -Superficie: 49.585 m2 -Estándar: 19,83 m2/hab	-Mantiene lo proyectado en el plan vigente -Superficie: 48.585 m2 -Estándar: 18,71 m2/hab



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	23/64



ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
-Mantiene el esquema de movilidad que recoge el plan vigente.	-Mantiene el esquema del plan vigente. -Propone la conexión de la Calle Oriente con el viario principal.	-Mantiene el esquema del plan vigente. -Propone la conexión de dos puntos del núcleo urbano con el viario principal y secundario, mejorando la fluidez y accesibilidad. Son la Calle Oriente y la Calle Tulipanes.

SENSIBILIDAD AMBIENTAL

PROTECCIÓN AMBIENTAL	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
PROTECCIÓN AMBIENTAL	-Mantiene lo que recoge el planeamiento general vigente: PEPMF, Montes Públicos y Red Natura	-Mantiene lo que recoge el planeamiento general vigente: PEPMF, Montes Públicos y Red Natura	-Mantiene lo que recoge el planeamiento general vigente: PEPMF, Montes Públicos y Red Natura
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	-Mantiene y promueve la conservación y protección de la Torre de Troya (elemento BIC) y otros 47 elementos catalogados entre ellos, yacimientos arqueológicos. -En el Cortijo de Troya, se permite como uso compatible el agropecuario y agroindustrial tradicional.	-Mantiene la conservación y elemento BIC "Torre de Troya" y 47 elementos entre los que se encuentran yacimientos arqueológicos. -En el Cortijo de Troya se plantean usos compatibles tales como dotacional deportivo, educativo y económico, con el fin de preservar el elemento protegido y promover el turismo rural.	-Se mantiene y conserva toda protección recogida en el plan, referente a elementos BIC y otros elementos, además de yacimientos arqueológicos. -Asimismo, propone la compatibilidad de usos terciario, dotacional y residencial destinados al turismo rural en el Cortijo de Troya, con el fin de preservar el elemento protegido.
ÁREAS A POTENCIAR	-No se contemplan	-Se continúa la protección del Embalse del Águila y además se propone la protección de la Laguna del Zarracatin, permitiendo uso turístico rural.	-Se mantiene la protección del Embalse del Águila y se propone la protección de la Laguna del Zarracatin, permitiendo usos compatibles con el turismo rural. -Se plantea la protección del paisaje visual en el entorno de la A-394 a su paso por el núcleo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	24/64



D.1.4. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Las alternativas de ordenación propuestas para el municipio de El Palmar de Troya responden a tres enfoques distintos, cada uno de los cuales aborda la planificación urbana desde perspectivas diferenciadas, en función de las necesidades actuales y las proyecciones futuras de la comunidad. Estos enfoques buscan equilibrar el crecimiento urbano con criterios de sostenibilidad y cohesión social y económica.

Desde una visión general y comparativa, y en relación con los principios de sostenibilidad, la Alternativa 2 se presenta como la opción más equilibrada y viable. Su planteamiento ofrece un desarrollo mesurado y adaptado al contexto socioeconómico actual del municipio, posicionándose como la alternativa más adecuada para garantizar un crecimiento ordenado y sostenible a medio y largo plazo.

Por otra parte, si contemplamos el impacto futuro, la Alternativa 2 podría preparar mejor El Palmar de Troya para el futuro, generando desarrollo y crecimiento, a la vez que planteando operaciones que puedan sufragar los gastos de ejecución.

La Alternativa 2 se perfila como la opción más viable, dado que los nuevos crecimientos previstos en suelo rústico no se encuentran afectados por riesgos de inundabilidad ni por zonas de flujo preferente como ocurre en la Alternativa 1. Esto permite plantear un desarrollo urbano seguro desde el punto de vista ambiental y territorial, garantizando la viabilidad técnica y normativa de las actuaciones propuestas.

Por tanto, una vez planteadas las diferentes alternativas y elaborado el análisis comparativo, podemos concluir que, desde la valoración exclusivamente técnico-urbanística, y sin perjuicio de otras alternativas que se puedan formular durante la participación pública, **se estima que la Alternativa 2 es la más equilibrada para abordar el nuevo PGOM.**

Así mismo, es también la alternativa que desde un punto de vista ambiental se adapta de una forma más coherente a las necesidades de la población, a los principales objetivos del nuevo Planeamiento y acorde a los principios fundamentales del Urbanismo, recogidos en la LISTA. Por tanto, la Alternativa 2 es la seleccionada para la ordenación del municipio de El Palmar de Troya.

De esta forma, es conveniente poner de manifiesto que, de así decidirse tras la Consulta Pública Previa, estaríamos ante un nuevo planeamiento general a formular en el marco de la nueva LISTA, cuya finalidad principal será la adopción de un modelo más flexible de estrategia de desarrollo a medio-largo plazo, mediante un instrumento como el PGOM.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	25/64



D.2. MODELO TERRITORIAL

D.2.1. ANTECEDENTES

El Palmar de Troya, municipio localizado a una distancia de 45,7 km de Sevilla, se encuentra situado dentro del término municipal de Utrera.

En el suelo urbano se detecta la presencia de viviendas desocupadas y parcelas vacantes, tal como recoge el Plan de Vivienda Municipal de El Palmar de Troya de 2024. Esta situación representa una oportunidad para la construcción de nuevas viviendas dentro del núcleo urbano ya consolidado, evitando así la necesidad de ocupar suelo rústico y favoreciendo un modelo de desarrollo más sostenible.

En cuanto al suelo rústico, el municipio, con una extensión de 33,04 km², dispone de superficies vacantes próximas al suelo urbano. Estos terrenos presentan un potencial de desarrollo a través de áreas de transformación urbanística, lo que permitiría atender futuras demandas de crecimiento tanto residencial como industrial, siempre teniendo en cuenta que, el crecimiento urbano de este municipio se encuentra condicionado por las características del entorno natural, particularmente por la presencia de zonas con riesgo de inundación y avenidas de agua.

Estas limitaciones reducen de manera significativa las superficies aptas para un desarrollo urbano seguro y sostenible, restringiendo las posibilidades de expansión del núcleo urbano en determinadas direcciones.

Otro aspecto clave a tener en cuenta en la formulación del Modelo Territorial de El Palmar de Troya, es la existencia de numerosas agrupaciones de edificaciones irregulares en el territorio.

D.2.2. EL MODELO TERRITORIAL DE EL PALMAR DE TROYA

El modelo territorial propuesto para El Palmar de Troya busca equilibrar el crecimiento urbano con la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la diversificación económica, en coherencia con los objetivos establecidos por la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y otros instrumentos de planificación supramunicipales.

Teniendo en cuenta este contexto, se establecen una serie de focos que, de forma global, conformarán el Modelo Territorial del municipio:

- CONSOLIDACIÓN, COHESIÓN URBANA Y SOSTENIBILIDAD
- MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD
- COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA
- ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA

CONSOLIDACIÓN, COHESIÓN URBANA Y SOSTENIBILIDAD

El modelo territorial propuesto en El Palmar de Troya sitúa como uno de sus ejes centrales la cohesión urbana y la sostenibilidad ambiental, con el propósito de optimizar el uso del suelo, revitalizar el tejido urbano, evitar la expansión descontrolada y proteger los valores naturales y paisajísticos del municipio.

El modelo territorial propuesto, prioriza la consolidación de la trama urbana existente como estrategia clave para garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible y alineado con las directrices de la LISTA, evitando la dispersión y el consumo innecesario de suelo. Este enfoque se centra en fortalecer la cohesión del núcleo urbano mediante la ocupación de vacíos, y la mejora ámbitos que

funcionan como conexión entre zonas del núcleo, todo ello promoviendo un uso eficiente y respetuoso del suelo.

La intervención en áreas vacantes dentro del entorno urbano consolidado se convierte en una estrategia clave mediante la cual se busca, no solo, incrementar la oferta en suelo urbano, sino también mejorar la calidad de los espacios públicos y fomentar la cohesión social.

La consolidación del núcleo urbano se presenta como un pilar fundamental para garantizar un desarrollo sostenible y eficiente del municipio. Paralelamente, se prevé la ordenación de determinados sectores de suelo rústico con el objetivo de permitir nuevos desarrollos residenciales e industriales, completando así el modelo territorial propuesto y asegurando la disponibilidad de suelo suficiente para atender el crecimiento poblacional y económico a medio y largo plazo.

La incorporación de vivienda asequible, junto con la continuidad en la morfología y tipología del tejido urbano existente, se plantea como una alternativa residencial adecuada. Esta estrategia contribuye a preservar la identidad del municipio, refuerza su coherencia urbanística y evita la pérdida de población, al ofrecer nuevas viviendas adaptadas a las necesidades futuras.

Otro aspecto clave del modelo territorial es el control urbanístico, evitando la proliferación de los asentamientos irregulares, la ocupación de suelo rústico sin orden ni servicios adecuados.

La implementación de estas medidas generará múltiples beneficios, tales como la compactación, la mejora del entorno urbano y la dinamización económica, así como la sostenibilidad ambiental, reduciendo el consumo de suelo rústico y disminuyendo la presión sobre el entorno rural.

MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD

El modelo de movilidad sostenible propuesto para el municipio de El Palmar de Troya busca transformar el núcleo urbano en un espacio prioritario y seguro para el peatón, reduciendo la presencia del tráfico motorizado en el interior del núcleo, mediante la ejecución de plataformas únicas en las calles más estrechas. Esta propuesta responde a la necesidad de garantizar una mayor calidad de vida, mejorar la seguridad vial y promover un uso eficiente y racional del espacio público.

La estrategia se fundamenta en la creación de un ámbito urbano que favorezca la movilidad peatonal. Para ello se propone reducir la circulación motorizada en el interior del núcleo

COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA

La cohesión social y la calidad de vida representan elementos fundamentales que deben guiar la planificación urbanística en El Palmar de Troya. Todo Plan requiere un enfoque inclusivo que asegure el acceso equitativo a infraestructuras, equipamientos y servicios de calidad. Es necesario potenciar el espacio público como lugar de encuentro y convivencia, promoviendo intervenciones urbanas que mejoren la habitabilidad, la seguridad y el bienestar de la población. Además, la planificación debe incorporar políticas de viviendas que respondan a las necesidades de la población, asegurando la oferta de vivienda asequible y adaptada a los diferentes grupos sociales.

El PGOM plantea entre sus propuestas de ordenación diversas actuaciones de recalificación del espacio público para el uso y disfrute ciudadano y la mejora de la calidad de vida. Entre ellas, la ejecución de plataformas únicas en el casco urbano y las notables mejoras en cuanto a movilidad alternativa, que posibilitan una accesibilidad más universal a distintos equipamientos.

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA

La adaptación al cambio climático y la resiliencia son consideraciones transversales que deben integrarse en todas las acciones de planificación urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	26/64



En cualquier entorno urbano es esencial adoptar medidas que mitiguen los riesgos asociados al cambio climático, como las inundaciones o las olas de calor, y que promuevan la eficiencia energética y el uso de recursos renovables.

La infraestructura verde y azul debe ser integrada en la trama urbana, facilitando la adaptación a las nuevas condiciones climáticas cambiantes y mejorando la calidad ambiental del municipio.

La resiliencia urbana se logrará a través de un enfoque holístico que incluya la participación ciudadana y la cooperación intermunicipal, garantizando que el desarrollo de El Palmar de Troya sea sostenible y adaptable a largo plazo.

El Plan, en sus propuestas, incorpora medidas orientadas a la mitigación del cambio climático, impulsando diversas estrategias en esta línea. Entre ellas, destaca la promoción de un modelo de movilidad urbana más sostenible, favoreciendo el desarrollo de infraestructuras para la movilidad peatonal y otros modos alternativos, con el objetivo de reducir las emisiones de CO₂ asociadas al transporte.

Asimismo, el Plan deberá establecer directrices para la implantación progresiva de sistemas de eficiencia energética en las edificaciones, así como para la mejora del aislamiento térmico, contribuyendo así a una reducción del consumo energético y una mayor sostenibilidad en el parque edificatorio.

Por último, el Plan deberá considerar de forma específica la situación de riesgo de inundación que afecta a determinadas zonas consolidadas del tejido urbano, así como a áreas de suelo rústico.

D.2.3. COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPALES

El modelo territorial propuesto en El Palmar de Troya ha sido diseñado en estricta consonancia con los principios y objetivos establecidos en los instrumentos de planificación territorial de ámbito supramunicipal, garantizando su integración dentro del marco normativo y estratégico vigente en Andalucía. Este enfoque permite articular un desarrollo local que es, a la vez, armónico, sostenible y coherente con las prioridades regionales y nacionales.

Así, el modelo territorial se fundamenta en los principios recogidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su reglamento. Estas normas proporcionan las directrices básicas para la gestión del suelo y el desarrollo sostenible en Andalucía, estableciendo la necesidad de favorecer la integración de los núcleos urbanos con su entorno territorial, fomentar el equilibrio territorial e incorporar estrategias de resiliencia ambiental, entre otras cosas.

Además, el modelo territorial propuesto se integra de manera efectiva con las estrategias definidas por la planificación urbanística y ambiental del territorio, asegurando una planificación coherente y coordinada con los municipios vecinos y el entorno regional.

La propuesta considera de forma activa la compatibilización de su modelo territorial con la planificación urbanística del municipio vecino, especialmente en términos de movilidad, infraestructuras y conectividad ambiental.

El modelo actúa como un catalizador para la cohesión territorial, integrando estrategias económicas, sociales y ambientales que beneficien tanto al municipio como a su entorno. Este enfoque busca fomentar un desarrollo equilibrado, articular una red territorial sólida y asegurar la sostenibilidad a largo plazo.

D.2.4. HORIZONTE DE IMPLEMENTACIÓN

El desarrollo del modelo territorial se plantea en dos horizontes temporales:

A medio largo plazo (5-8 años), se priorizará la ejecución del último tramo de la infraestructura de abastecimiento de agua a la zona recreativa del Pantano Torre del Águila, y la mejora del paseo desde el núcleo urbano hasta la Iglesia Palmariana.

A largo plazo (8-15 años), se contempla la consolidación de los vacíos urbanos, la implantación de estrategias para la diversificación económica (industrial y terciario), y la implementación de un sistema urbano resiliente frente al cambio climático.

Con esta propuesta, el municipio de El Palmar de Troya se posiciona como un territorio sostenible, competitivo y cohesionado, garantizando un desarrollo equilibrado y acorde a las demandas y retos del siglo XXI.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	27/64



D.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN

Establecimiento de criterios generales

Resulta deseable que los instrumentos desarrollen esta planificación integral en base a los objetivos y líneas estratégicas de las agendas urbanas. Ello no solo garantiza el alineamiento de sus actuaciones con la consecución de una ciudad más sostenible, sino que asegura la coordinación de los diferentes instrumentos de planificación que se redacten. Las Agendas aúnan varios aspectos esenciales: son documentos holísticos que conciben la sostenibilidad como un concepto de múltiples manifestaciones, son documentos consensuados, tienen un carácter estratégico, que ofrece un método de trabajo riguroso y científico, y proponen herramientas para incorporar procesos de tipo transversal (como la transparencia, la evaluación y seguimiento de los planes...).

En el marco del presente Documento de Avance se parte de las Agendas Urbanas existentes para elaborar un marco estratégico propio, estrechamente vinculado con estas en cuanto a sus objetivos y líneas estratégicas. Este marco estratégico será el que guíe la posterior elaboración alternativa de ordenación.



D.3.1. CRITERIOS GENERALES, SEGÚN EL MARCO ESTRATÉGICO DE LAS AGENDAS URBANAS

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas

Como ya se desarrolló en el marco jurídico general de la ordenación del territorio y urbanismo: en 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, que incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Cada uno de ellos incluye metas específicas a alcanzar en 15 años.

La ONU define el desarrollo sostenible como el desarrollo capaz de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

Para alcanzar el desarrollo sostenible, es fundamental armonizar tres elementos básicos interrelacionados: **el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.**

Si bien los ODS no son jurídicamente vinculante, los países signatarios de la Agenda 2030 se comprometen a adoptarlos como propios y a integrarlos en sus marcos nacionales para su efectiva consecución. Así, los ODS actúan como una brújula a la hora de armonizar los planes nacionales con los compromisos mundiales de los países. Las agendas urbanas incorporan, por tanto, los ODS como objetivos propios, adaptados a la casuística particular de los entornos urbanos y a la idiosincrasia propia del lugar que se trate.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	28/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019

La Agenda Urbana Española, tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero 2019, es la hoja de ruta que marca la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de los pueblos y ciudades de España ámbitos de conveniencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

Se concibe como un documento estratégico, sin carácter normativo, que trata de abandonar una nueva visión del Urbanismo. Será imperfecta y requerirá versiones mejoradas a medida que los diferentes actores vayan incorporando procesos y mecanismos de implementación efectiva. La Agenda Urbana española contiene:

- Un diagnóstico de la realidad urbana y rural.
- Un marco estratégico estructurado en un Decálogo de Objetivos con 30 objetivos específicos y sus posibles líneas de actuación.
- Un sistema de indicadores que permitirá realizar la evaluación y seguimiento del cumplimiento de los objetivos.
- Unas fichas que ilustran cómo podrán elaborarse los planes de acción para la implementación de la AUE y
- Un Plan de Acción para la Administración General del Estado con propuestas concretas desde el ámbito de las competencias estatales.

Y se estructura en torno a diez temas, que se corresponden con diez objetivos estratégicos:

- 01** ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO
- 02** EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE
- 03** PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA
- 04** HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR
- 05** FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE
- 06** FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD
- 07** IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA
- 08** GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA
- 09** LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL
- 10** MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA

Los objetivos de esta Agenda, por tanto, son amplios y ambiciosos y a ellos responde su marco estratégico, que se compone de un Decálogo de objetivos a conseguir y de una lista de posibles líneas de actuación a desplegar por cada uno de los actores que desee comprometerse con la Agenda.

OBJETIVO ESTRATÉGICO OBJETIVO ESPECÍFICO

PCOM DE EL PALMAR DE TROYA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



1	TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD	
OE1	ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO	<p>1.1 Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial</p> <p>1.2 Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje</p> <p>1.3 Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural</p>

2	MODELO DE CIUDAD	
OE.2	EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE	<p>2.1 Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos</p> <p>2.2 Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos</p> <p>2.3 Garantizar la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos</p> <p>2.4 Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación</p> <p>2.5 Impulsar la regeneración urbana</p> <p>2.6 Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios</p>

3	CAMBIO CLIMÁTICO	
OE.3	PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA	<p>3.1 Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención</p> <p>3.2 Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero</p> <p>3.3 Mejorar la resiliencia frente al cambio climático</p>

4	GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR	
	HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR	<p>4.1 Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía</p> <p>4.2 Optimizar y reducir el consumo de agua</p> <p>4.3 Fomentar el ciclo de los materiales</p> <p>4.4 Reducir los residuos y favorecer su reciclaje</p>

5	MOVILIDAD Y TRANSPORTE	
	FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	<p>5.1 Favorecer la ciudad de proximidad</p> <p>5.2 Potenciar modos de transporte sostenible</p>

6	COHESIÓN SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	
	FOMENTAR LA COHESIÓN	<p>6.1 Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos</p>

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	29/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

- SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD
 - urbanos desfavorecidos
 - 6.2 Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad
- 7 ECONOMÍA URBANA
 - IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA
 - 7.1 Buscar la productividad, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica
 - 7.2 Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores claves para la economía local
- 8 VIVIENDA
 - GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA
 - 8.1 Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado a precio asequible
 - 8.2 Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables
- 9 ERA DIGITAL
 - LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL
 - 9.1 Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities)
 - 9.2 Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital
- 10 INSTRUMENTOS
 - MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA
 - 10.1 Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión
 - 10.2 Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel
 - 10.3 Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación
 - 10.4 Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información

AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030

La Agenda Urbana de Andalucía se plantea como un instrumento estratégico para el **desarrollo social, económico, territorial y ambiental** para nuestra región, ya que, sobre la base del Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, permite conformar un marco para las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía, facilitando el enfoque territorializado, a escala de ciudad, para las políticas regionales y una herramienta útil de aplicación para las políticas públicas emprendidas por los gobiernos locales de Andalucía.

La Agenda se plantea a partir de tres elementos fundamentales, que determinan su configuración como estrategia de desarrollo:

1. Toma como referencia temática fundamental las dimensiones claves establecidas en los procesos de reflexión sobre desarrollo de ciudades que se encuentran en la Nueva Agenda Urbana de la ONU, en la Agenda Urbana Europea y en los trabajos realizados hasta el momento para la elaboración de la Agenda Urbana de España, de manera que la reflexión y las pautas de estructuración se alineen con los diferentes niveles de gobierno.
2. Para su elaboración se han utilizado métodos y técnicas participativas, que permiten incorporar las aportaciones de los actores públicos y privados relevantes de la realidad social y económica andaluza.
3. Es un instrumento territorializado, de manera que el Sistema de Urbano de Referencia expuesto a continuación está presente en su formulación, para que las respuestas a los retos de desarrollo urbano estén adaptados a las características de las diferentes tipologías de ciudades con que cuenta nuestra región.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 es el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía. Tiene un carácter territorializado, vinculado al Sistema de Ciudades del POTa a través de un Sistema Urbano de Referencia. Este sistema organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano.

La Agenda se estructura en torno a cuatro elementos: **hechos, retos, líneas estratégicas y ejes de actuación**. Todo ello se estructura, a su vez, en torno a **cinco dimensiones principales**.



Muchas de estas actuaciones y retos son directamente integrables en el propio Plan General de Ordenación Municipal. Otros, en cambio, tienen carácter transversal a este y su implementación puede igualmente verse facilitada desde el planeamiento. Por tanto, el Plan General de Ordenación Municipal debe ser un **instrumento catalizador** de los retos y estrategias planteadas en las Agendas Urbanas, las cuales adquieren su necesaria concreción espacial, precisamente, a través del planeamiento urbanístico.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	30/64



D.3.2. CRITERIOS GENERALES DE LA LISTA

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de El Palmar de Troya, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas detectadas, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el cual establece que tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

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

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

- **Ocupación sostenible del suelo**
Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con el núcleo urbano existente y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada. En este sentido, un punto de partida sería analizar pormenorizadamente todos los crecimientos definidos en el vigente Plan y no ejecutados en la actualidad, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de El Palmar de Troya, y qué iniciativas tienen capacidad para impulsar adecuadamente las actuaciones.

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

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

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

- **Gobernanza en la toma de decisiones**
Toma de decisiones en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado. El nuevo planeamiento general deberá servir como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

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

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural es parte sustantiva.

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

1. **Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** 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. El planeamiento de Utrera ha variado con el tiempo cuyo último documento aprobado definitivamente, en el año 2009, es la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera. Desde la entrada en vigor de este documento 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 del núcleo poblacional de El Palmar de Troya y de la totalidad del municipio,** con la flexibilidad necesaria para **dar respuestas ágiles de manera no traumática.**
6. **Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y las políticas sectoriales, contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
7. **Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	31/64



8. **Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
9. **Cartografía actualizada.** Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.

D.3.3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL PLAN

Tras completar la fase de análisis y diagnóstico, en la que se han evaluado los aspectos estructurales más relevantes del término municipal, el Avance del PGOM define los siguientes objetivos estratégicos fundamentales:

- **CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO EXISTENTE**
- **CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y CONSOLIDACIÓN DEL POLÍGONO EXISTENTE**
- **MEJORA DE LAS DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES**
- **MEJORA DE LA MOVILIDAD. NUEVO ESQUEMA DE ESTRUCTURA VIARIA**

Estos objetivos encierren una gran profundidad conceptual y constituyen el eje central para abordar las problemáticas y satisfacer las necesidades identificadas en el territorio, y dibujar las diferentes propuestas o alternativas de la futura ordenación general del municipio.

CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO EXISTENTE

El Plan General de Ordenación Municipal de El Palmar de Troya establece como estrategia fundamental en materia residencial la **consolidación del núcleo urbano existente y la articulación de nuevos crecimientos de manera ordenada y sostenible**, priorizando la ocupación de vacíos urbanos y la finalización de desarrollos inacabados frente a la expansión indiscriminada.

Los principios que orientan este capítulo se resumen en los siguientes objetivos:

1. **Consolidación del tejido urbano existente**
 - Rehabilitación de inmuebles obsoletos y colmatación de parcelas vacantes situadas en el interior del núcleo.
 - Recuperación de suelos vacantes o en proceso de degradación, destinándolos a nuevos usos residenciales, dotacionales y de servicios de proximidad.
 - Eliminación de actuaciones urbanísticas pendientes, evitando la dispersión de la trama y garantizando la continuidad del modelo de ciudad compacta.
2. **Nuevos desarrollos residenciales estratégicos**
 - Localización preferente de nuevos crecimientos en áreas bien integradas con la trama existente, en particular en el sector sur del núcleo, en continuidad con la prolongación de la Avenida de Jerez y el paseo hacia el recinto de la Iglesia Palmariana.
 - Configuración de un nuevo límite de ciudad claramente definido, con la incorporación de espacios libres y equipamientos de escala barrial.
 - Consolidación de la tipología de viviendas unifamiliares en edificación cerrada, complementada con el fomento de tipologías plurifamiliares para diversificar la oferta.
3. **Accesibilidad y vivienda asequible**
 - Incorporación de programas de vivienda protegida y asequible que atiendan a las distintas realidades socioeconómicas y favorezcan la cohesión social.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	32/64



- Impulso a la diversificación tipológica para acoger a distintos perfiles de familias, reduciendo la presión sobre el suelo urbano mediante la promoción de viviendas plurifamiliares.

4. Compatibilidad con los condicionantes ambientales

- Integración de la variable ambiental en las propuestas de crecimiento, **teniendo en cuenta los riesgos de inundabilidad** asociados al Arroyo de los Molares y al Arroyo Salado de Morón.
- Definición de las áreas de oportunidad residencial únicamente en suelos compatibles con la capacidad de carga del territorio.

5. Integración territorial y metropolitana

- Aprovechamiento de la posición estratégica del municipio respecto al área metropolitana de Sevilla como oportunidad para captar nuevos residentes.
- Ofrecer un modelo residencial accesible y de calidad, basado en la proximidad, la compatibilidad y la sostenibilidad, en contraste con la dispersión urbana.

En conjunto, el PCOM orienta la política de crecimiento residencial hacia la **consolidación del núcleo urbano existente**, el **aprovechamiento eficiente del suelo vacante** y el **desarrollo de nuevos sectores estratégicos**, con el fin de garantizar un modelo compacto, conectado y sostenible, capaz de dar respuesta a las demandas habitacionales actuales y futuras, al tiempo que preserva los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y CONSOLIDACIÓN DEL POLÍGONO EXISTENTE

Uno de los ejes estratégicos del nuevo PGOM consiste en potenciar y diversificar la base económica del municipio, generando suelo apto para actividades productivas, industriales y mixtas, con el objetivo de consolidar un tejido económico local competitivo, generador de empleo y en sintonía con las dinámicas territoriales del entorno metropolitano de Sevilla.

El municipio presenta actualmente una **limitada oferta de suelos para actividades económicas**, lo que restringe la instalación de nuevas iniciativas empresariales y condiciona la capacidad de atracción de inversiones. La presencia de usos industriales y terciarios dispersos en suelos periféricos consolidados evidencia la necesidad de **ordenar y estructurar estos espacios**, mejorando su integración urbana y funcional.

La posición estratégica del término, en contacto con la **SE-9014** y próximo a la **A-394**, constituye un factor clave que facilita la accesibilidad logística y convierte al municipio en un punto atractivo para la implantación de nuevas actividades industriales y mixtas. Sin embargo, el **riesgo de inundabilidad asociado al Arroyo Salado de Morón** representa una limitación relevante, que obliga a la incorporación de medidas de prevención, adaptación y compatibilidad de usos en el planeamiento.

El Plan se orienta a:

- **Ampliar la oferta de suelo industrial y productivo**, atendiendo a la demanda actual y futura.
- **Consolidar y reactivar el sector SURB-I-I**, ya previsto en el planeamiento vigente, como principal polo de atracción de actividades económicas:
 - Consolidación de un ámbito productivo de escala supramunicipal, con capacidad para atraer nuevas empresas e inversiones.

- Ordenación conforme a las determinaciones del planeamiento vigente y a la normativa sectorial aplicable.
- Ejecución de infraestructuras urbanas que garanticen la funcionalidad del sector y su conexión con la red viaria principal.

- **Definir nuevas zonas de actuación en suelos rústicos estratégicos**, garantizando su integración con la red viaria y el núcleo urbano:

- Localización de ámbitos complementarios en suelo rústico, con criterios de sostenibilidad y eficiencia territorial.
- Incorporación de espacios multifuncionales que integren usos logísticos, industriales ligeros, terciarios y de servicios locales.
- Diseño de zonas de transición con el tejido urbano residencial, mediante elementos de paisaje y control de impactos ambientales.

- **Compatibilizar los desarrollos con los condicionantes ambientales**, adaptando los ámbitos afectados por zonas inundables a los resultados del estudio hidrológico-hidráulico existente:

- Aplicación de medidas correctoras derivadas del estudio de inundabilidad del Arroyo Salado de Morón.
- Priorización de soluciones técnicas que reduzcan la vulnerabilidad frente a riesgos naturales, garantizando la viabilidad de los suelos productivos.

- **Fomentar la diversificación económica y social**, impulsando sectores mixtos (industrial, terciario y de servicios) que refuercen la economía local y la cohesión territorial:

- Reforzar los espacios de empleo ya existentes.
- Ampliar la oferta de servicios locales y de proximidad.
- Atraer inversión externa y captar actividad productiva de escala metropolitana.
- Generar empleo estable y de calidad para la población local y la de los municipios colindantes.

En definitiva, la estrategia de crecimiento de actividades económicas del PCOM se concibe como una **oportunidad para la revitalización del tejido productivo local**, integrando suelo industrial, logístico y de servicios en emplazamientos estratégicos, en equilibrio con el entorno natural y con los principios de sostenibilidad territorial.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	33/64



MEJORA DE LAS DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

El planeamiento vigente contempla una amplia reserva de espacios libres y zonas verdes, cuya distribución no siempre responde a las necesidades reales de la población ni a criterios de proximidad, accesibilidad y eficiencia urbana. Esta situación ha derivado en la existencia de suelos pendientes de desarrollar que, en muchos casos, no cuentan con demanda suficiente, condicionando innecesariamente futuros crecimientos del municipio.

El nuevo PCOM establece como objetivos prioritarios en esta materia:

- **Revisar y optimizar la red de espacios libres y zonas verdes.** adecuando su distribución, dimensiones y localización a la estructura urbana consolidada.
- **Garantizar el cumplimiento y de los estándares normativos mínimos.** mantenimiento de un estándar dotacional superior al exigido normativamente, garantizando la calidad de vida de la población.
- **Consolidar y mejorar los espacios libres ya existentes.** revalorizando su papel en la vida cotidiana y dotándolos de mejores infraestructuras y equipamientos.
- **Incorporar criterios de sostenibilidad y resiliencia** en el diseño y gestión de estos espacios, priorizando especies vegetales autóctonas, eficiencia hídrica. Incorporación de sistemas de drenaje urbano sostenible y energías renovables (aluminado solar, bombeo eficiente, etc.).
- **Fomentar el valor del espacio público como recurso de cohesión social y cultural.** capaz de reflejar la identidad local, promover la interacción comunitaria y fortalecer el sentido de pertenencia de la ciudadanía.

La estrategia de dotaciones y espacios libres se orienta a la construcción de un **municipio habitable, saludable y atractivo**, en el que los espacios verdes sean una infraestructura esencial tanto para la calidad de vida de la ciudadanía como para la sostenibilidad ambiental. El modelo persigue consolidar una red de espacios libres que, además de cumplir funciones recreativas, actúe como soporte de biodiversidad, infraestructura ecológica y espacio de interacción social.

MEJORA DE LA MOVILIDAD. NUEVO ESQUEMA DE ESTRUCTURA VIARIA

El modelo de movilidad de El Palmar de Troya presenta un marcado **predominio del tráfico motorizado privado**, con una red viaria que no se encuentra suficientemente jerarquizada ni adaptada a las necesidades actuales de accesibilidad, seguridad y sostenibilidad. La escasez de itinerarios peatonales seguros, la insuficiente calidad de las aceras y la existencia de barreras arquitectónicas limitan la movilidad alternativa, dificultando la plena inclusión de personas con movilidad reducida y reduciendo la calidad del espacio público.

Por otro lado, el núcleo urbano mantiene una **dependencia de las conexiones supramunicipales** como la A-394 y la SE-9014, lo que refuerza su condición de enclave de tránsito, pero también genera conflictos de tráfico en determinados puntos de acceso y limita el desarrollo de un esquema viario equilibrado.

Además, la falta de **integración de la movilidad con el medio natural** y los corredores ecológicos del entorno supone una oportunidad no aprovechada, particularmente en relación con la Laguna de Zarracatín y la Cañada Real de Utrera a Villamartín, que podrían configurarse como infraestructuras verdes y de movilidad sostenible de escala comarcal.

El nuevo PCOM define como objetivos estratégicos en materia de movilidad:

- **Reestructurar y jerarquizar la red viaria.** mejorando la conectividad interna y externa del municipio, así como su articulación con el sistema territorial:
 - Jerarquización de la red viaria principal para garantizar una adecuada articulación entre los distintos barrios del núcleo y su conexión con la red supramunicipal.
 - Mejora de los accesos desde la A-394 y la SE-9014, asegurando una adecuada transición entre los ámbitos de tráfico territorial y la escala urbana.
 - Reducción de la congestión vehicular mediante la diversificación de itinerarios y el fomento de modos de transporte alternativos.
- **Impulsar un modelo de movilidad sostenible**, que reduzca la dependencia del vehículo privado y priorice la movilidad peatonal y ciclista.
 - Creación y adecuación de itinerarios peatonales seguros y accesibles, mediante la ampliación y mejora de aceras, la implantación de plataformas únicas y la eliminación de barreras arquitectónicas.
 - Priorización del tránsito peatonal en zonas centrales y de actividad, con intervenciones que mejoren el confort climático y la habitabilidad del espacio público (sombra, arbolado, mobiliario).
 - Adaptación del viario a los principios de accesibilidad universal, garantizando un diseño inclusivo para todas las personas, con especial atención a aquellas con movilidad reducida.
- **Garantizar la accesibilidad universal.** eliminando barreras arquitectónicas y acondicionando los espacios para peatones de acuerdo con criterios de seguridad, confort y usabilidad.
- **Integrar la movilidad con el medio natural**, aprovechando la red de caminos y vías pecuarias como corredores verdes que conecten el núcleo urbano con los espacios de valor ambiental y recreativo de su entorno.
 - Adecuación de la Cañada Real de Utrera a Villamartín como corredor verde y eje de movilidad sostenible, conectando el núcleo urbano con la Laguna de Zarracatín.
 - Creación de una red de infraestructuras aptas para cicloturismo, senderismo y actividades de naturaleza, que contribuyan a diversificar la movilidad y promover hábitos de vida saludable.
 - Puesta en valor del entorno de la laguna como espacio de uso recreativo y turístico de carácter ambiental, garantizando en todo momento su preservación y conservación ecológica.
- **Mejorar la calidad del espacio público.** fomentando un uso equilibrado entre tránsito, estancia y actividades urbanas.

La estrategia de movilidad se orienta hacia un modelo **sostenible, inclusivo y equilibrado**, que compatibilice la eficiencia del tráfico motorizado con el fortalecimiento de la movilidad peatonal, ciclista y recreativa. Se persigue una movilidad que no solo responda a las necesidades de desplazamiento, sino que también mejore la calidad de vida urbana, incrementando la seguridad vial y refuerce la identidad del municipio mediante la integración del medio natural en su esquema de movilidad.

D.3.4. EJES/DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	34/64



El nuevo Plan debe establecer como eje central de su propuesta de ordenación una serie de actuaciones que faciliten un desarrollo urbano en sintonía con las exigencias y desafíos actuales de la planificación urbana y que desarrollen los objetivos estratégicos ambientales marcados. En este contexto, se plantean los denominados ejes/directrices estratégicos, los cuales se conciben como elementos claves entrelazados que no solo servirán de base para el impulso y desarrollo de nuevas operaciones urbanas, sino que también actuarán como catalizadores de una transformación integral del municipio.

Estos ejes/directrices estratégicos deberán promover un crecimiento sostenible y eficaz, adaptado a las necesidades contemporáneas de la comunidad, y orientado a generar nuevas oportunidades tanto en términos económicos como sociales. Al integrar elementos como la movilidad sostenible, la creación de espacios públicos de calidad, la promoción de la diversidad de usos y la preservación del medio ambiente, no solo se responderán a las demandas inmediatas de la población, sino que también contribuirán a sentar las bases para un desarrollo urbano que sea resiliente a largo plazo.

Estos ejes/directrices estratégicos no deben entenderse como compartimentos estancos, es decir, no son elementos independientes o aislados que operan de manera separada dentro del plan de desarrollo urbano. Por el contrario, se conciben como componentes profundamente interrelacionados y sinérgicos, que se apoyan y refuerzan mutuamente para lograr una transformación integral y coherente del municipio.

Además, estos permitirán articular y cohesionar las distintas áreas del municipio, fomentando una mayor conectividad entre ellas y garantizando un desarrollo más equilibrado. Esto incluye la regeneración de zonas infrautilizadas, la revitalización de áreas con potencial de desarrollo, y la integración de nuevas infraestructuras que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Este enfoque a proponer en el nuevo PGOM, busca asegurar que el municipio no solo crezca en términos cuantitativos, sino que lo haga de manera cualitativa, creando un entorno urbano más inclusivo, funcional y sustentable.

¿CUÁLES SON LOS EJES ESTRATÉGICOS AMBIENTALES?

Los **ejes/directrices estratégicos** propuestos en el Avance de este nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) se presentan como una hoja de ruta esencial para guiar el desarrollo urbano del municipio, alineándose con los desafíos contemporáneos de la planificación urbana. Estos ejes son fundamentales para impulsar nuevas operaciones urbanas y para catalizar una transformación integral que responda a las necesidades presentes y futuras de la comunidad.

EJES/DIRECTRICES ESTRATÉGICOS:

- 1. Crecimiento Sostenible y Eficaz:** Los ejes están diseñados para promover un crecimiento que no solo sea sostenible, sino también eficiente. Se busca un desarrollo que esté en armonía con el medio ambiente, respetando los recursos naturales y asegurando un futuro sostenible para las próximas generaciones.
- 2. Movilidad Sostenible:** Se enfatiza la creación de alternativas que reduzcan la dependencia de vehículos privados, fomentando el uso de la bicicleta y el caminar. Esto no solo mejorará la calidad del aire y reducirá la huella de carbono, sino que también hará la ciudad más amable y accesible para todos sus habitantes.
- 3. Espacios Públicos de Calidad:** La creación y mejora de espacios públicos está orientado a garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a áreas verdes y de recreación. Estos espacios no solo son vitales para la salud y el bienestar de la comunidad, sino que también fomentan la cohesión social.
- 4. Diversidad de Usos:** Se propone la promoción de una diversidad de usos en el tejido urbano, que incluye la mezcla de zonas residenciales, comerciales y de servicios. Esta diversificación busca crear un pueblo más dinámico y adaptable, donde las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar de su tiempo libre en un entorno integrado y eficiente.
- 5. Preservación del Medio Ambiente:** La preservación y puesta en valor de los espacios naturales protegidos y de los espacios naturales existentes, y su integración dentro del modelo de desarrollo, son clave para asegurar la prosperidad del municipio.
- 6. Regeneración y Revitalización:** Se plantea la regeneración de áreas deterioradas e infrautilizadas y la revitalización de zonas con potencial de desarrollo. Estas acciones buscan no solo mejorar la calidad de vida en estas áreas, sino también fomentar un desarrollo más equitativo y equilibrado en todo el municipio.
- 7. Conectividad y Cohesión Urbana:** Los ejes estratégicos también se orientan a mejorar la conectividad entre diferentes áreas del núcleo urbano, asegurando una integración efectiva. Esto garantizará un desarrollo más cohesionado.

Al centrarse en estos ejes/directrices estratégicos, el municipio estará mejor preparado para enfrentar los desafíos del futuro, creando un entorno urbano que sea inclusivo, funcional y sustentable a largo plazo. Estos ejes estructurales no solo servirán como base para el desarrollo urbano, sino que también garantizarán que dicho desarrollo se realice de manera equilibrada, respetuosa con el medio ambiente y orientada al bienestar de todos los ciudadanos.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WVPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WVPVQAFIMYEGU	Página	35/64



INTERCONEXIÓN E INTERDEPENDENCIA DE LOS EJES

La estrategia base que sustente las distintas propuestas de ordenación que se desarrollen en este Avance del PCOM, debe enfocarse desde un punto de vista holístico y sistémico, donde cada intervención o política diseñada bajo estos ejes debe considerar cómo impacta y cómo se relaciona con los demás. Entendemos que este enfoque donde prima la sinergia entre los ejes estratégicos maximiza los resultados.

Diversidad de Usos y Revitalización Urbana: La diversidad de usos en el tejido urbano impulsa la revitalización de áreas infrautilizadas. Cuando se mezclan zonas residenciales con comerciales, culturales y recreativas, se crea un entorno dinámico que revitaliza barrios y fomenta la actividad económica y social. Esta mezcla de usos también mejora la cohesión social, promoviendo así una mayor interacción.

Crecimiento Sostenible y Preservación del Medio Ambiente: Estos dos ejes están intrínsecamente conectados, ya que un crecimiento urbano sostenible debe basarse en la preservación del medio ambiente. Las políticas que promuevan un desarrollo urbano compacto y eficiente pueden reducir la expansión urbana descontrolada, protegiendo al mismo tiempo los espacios naturales. Esto también implica integrar infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza dentro del entorno urbano para asegurar un desarrollo que sea respetuoso con el medio ambiente y resiliente a largo plazo.

Conectividad y Cohesión Urbana: Mejorar la conectividad dentro del núcleo urbano requiere desarrollar una propuesta conjunta donde incidan los diferentes ejes estratégicos. La movilidad sostenible, la calidad de los espacios públicos, la diversidad de usos y la regeneración de zonas deben estar articulados para garantizar que las distintas áreas del núcleo estén bien conectadas. Esta conectividad no solo es física, sino también social y económica, asegurando que el desarrollo sea equilibrado y que todas las zonas se beneficien de las mejoras urbanas.

Movilidad Sostenible y Espacios Públicos de Calidad: La promoción de la movilidad sostenible no solo se refiere al transporte, sino también a cómo se conectan y diseñan los espacios públicos. Un sistema de movilidad bien planificado debe integrarse con parques, plazas y espacios o zonas verdes, creando corredores ecológicos que mejoren tanto la accesibilidad como la calidad del entorno urbano. De este modo, la movilidad sostenible y los espacios públicos de calidad se nutren entre sí, mejorando la experiencia urbana en su conjunto.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	36/64



D.4. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

El avance de la situación básica del suelo, en el contexto de la normativa urbanística actual y de acuerdo con la Ley 7/2021, de Impulso de la Sostenibilidad de Andalucía (LISTA), constituye un aspecto esencial en la planificación y gestión del territorio. La evolución de la legislación urbanística en España, desde la Ley del Suelo de 1956, ha estado marcada por la clasificación tripartita del suelo, que establecía tres categorías fundamentales: rústico, urbanizable y urbano. Este esquema fue la base de la ordenación territorial durante décadas, sirviendo de referencia a múltiples generaciones de planes urbanísticos.

La Ley del Suelo estatal de 2007 introdujo un cambio significativo en la conceptualización del suelo, al desistir de su clasificación directa y dejar esta competencia a las comunidades autónomas, con el fin de reconocer la diversidad territorial del país y la necesidad de aplicar una gestión más descentralizada y adaptada a las peculiaridades locales. Esta tendencia fue continuada en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, que no estableció nuevas clases de suelo, sino que propuso el concepto de "situación básica del suelo", reconociendo dos situaciones fundamentales: suelo rural y suelo urbanizado.

En este contexto, la Ley 7/2021 de Impulso de la Sostenibilidad de Andalucía introduce un enfoque renovado hacia la clasificación del suelo, adaptando la legislación autonómica a los principios de sostenibilidad, eficiencia en el uso del suelo, y protección de los valores medioambientales y paisajísticos. La ley pone un énfasis particular en la integración de los principios del desarrollo sostenible, buscando evitar el consumo excesivo de suelo y promoviendo la regeneración de áreas ya urbanizadas. Esta perspectiva está alineada con las directrices europeas que priorizan la gestión racional del territorio y el fomento del desarrollo urbano compacto y sostenible.

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A partir de estas premisas generales y de acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 13 y 14 de la LISTA, y los artículos 19 y 20 de su Reglamento, así como por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, el PGOM establecerá la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios regulados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: suelo urbano y suelo rústico.

Las distintas categorías en que se clasificará el suelo del término municipal, deberá tener en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento aprobado y en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones y criterios establecidos por el propio Plan General, (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación y terminación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTAUS) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística (LISTA).

La propuesta de ordenación territorial y urbanística del término municipal se basará en la identificación clara que existe entre las distintas áreas del territorio y la definición precisa de sus funciones territoriales: usos recomendables, usos prohibidos y objetivos de la normativa reguladora para cada área o zona territorial.

Además, el modelo de ordenación del territorio municipal se basará en los parámetros de desarrollo urbano históricos, con los que se ha formalizado la ciudad existente, y con la consideración de la ordenación preestablecida por el planeamiento vigente (NNSU Utrera + AdP) y posteriores modificaciones, procediendo a diferenciar:

Suelo Urbano

- Suelo Urbano
- Suelo Urbano propuesto para Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística

Suelo Rústico

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.
- Suelo Rústico preservado por la Planificación Territorial o Urbanística
- Suelo Rústico común

Sobre el suelo rústico Común se posibilitará la Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	37/64





Clasificación de Suelo urbano – Planeamiento vigente

DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.4.1. AVANCE DE SUELO URBANO

Como avance del estudio de la clasificación de Suelo urbano se deberá tener en cuenta que estará constituido por los terrenos que estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) *Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.*
 - b) *Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*
 - c) *Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*
- En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*

Teniendo en cuenta la condición general de 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.

Este reconocimiento genera dos situaciones jurídicas distintas sobre las parcelas, ambos casos clasificados como suelo urbano:

- Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señaladas alineaciones y rasantes), y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.
- Las parcelas que no reúnen las condiciones de urbanización con todos los requisitos básicos, o que aun teniendo condición de solares y estar urbanizadas requieren de Actuaciones de Transformación Urbanística o de Actuaciones Urbanísticas para completar urbanización u otras cargas pendientes

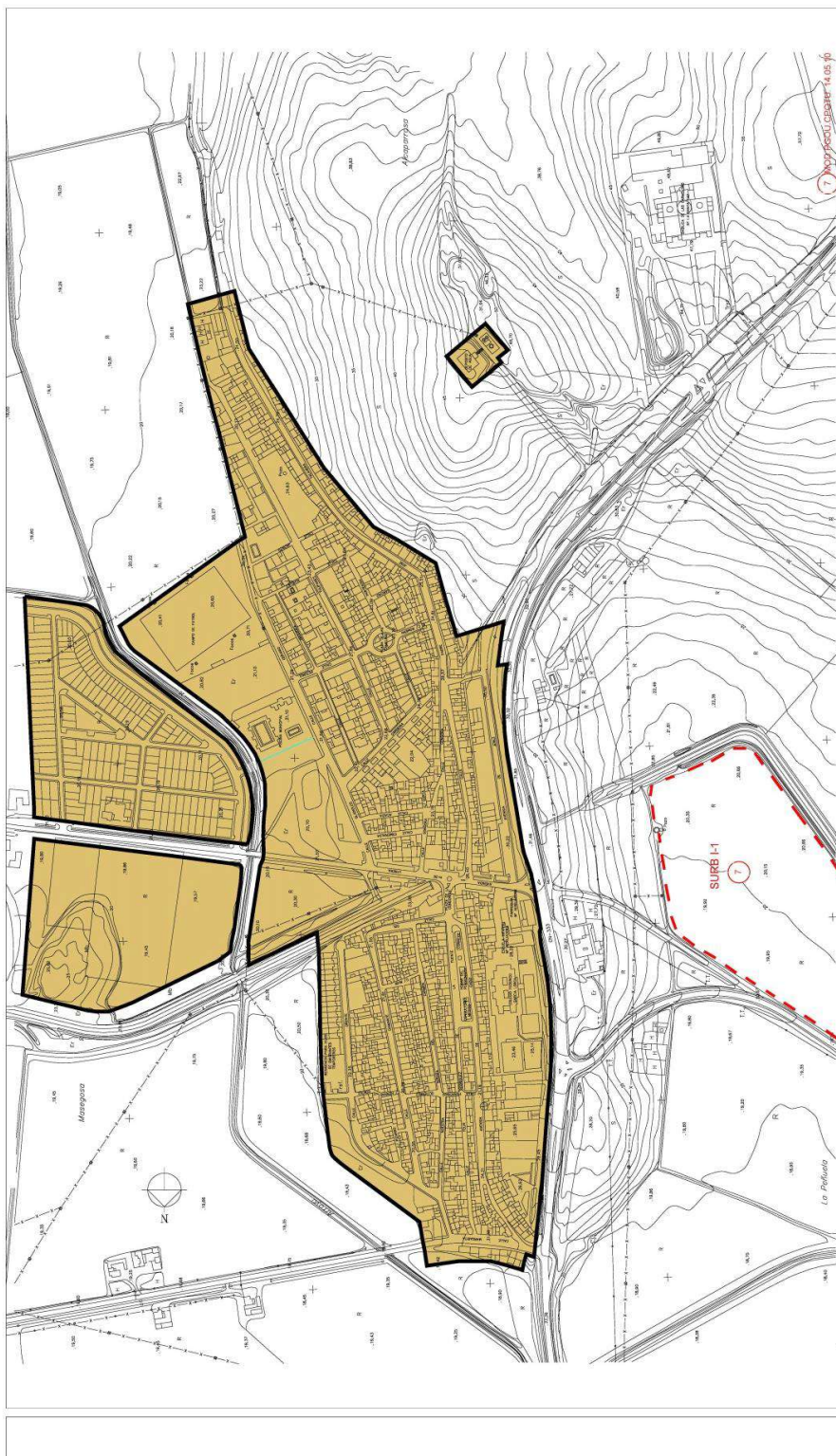
En base a todo ello, se identifican los siguientes suelos con condición de cumplimiento para clasificarlo como SUELO Urbano a través del PGOM.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	38/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA



		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LUTREÑA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUTREÑA ÁREA DE URBANISMO, OFICINA MUNICIPAL DEL R.D.U.L.	
		JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	
ESCALA: 1:2000		DOCUMENTO: ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.	
FECHA: OCTUBRE 2008		FECHA DE ESTUDIOS: 1.2	
PLANOS NÚM.: 1.2		CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO (NÚCLEO DE EL PALMAR DE TROYA)	
			
SUELO URBANO LIMITE SUELO URBANO SUELO URBANO RESIDENCIAL (33.3.3.9 h)			

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	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	39/64





Avance De Delimitación Del Suelo Urbano – Identificación de nueva incorporación SU – Elaboración propia.

DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.4.1.1. PROPUESTA DE SUELO URBANO PARA PGOM

De la superposición de la realidad física existente con la delimitación del suelo urbano vigente se desprende la identificación de determinados ámbitos que, aun no encontrándose actualmente clasificados como suelo urbano, presentan características que permiten considerar su posible clasificación como tal en el marco del PGOM.

Dichos ámbitos cumplen los condicionantes establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), relativos a la consolidación por la edificación, la integración en la malla urbana y la disponibilidad de servicios urbanísticos básicos, por lo que podrían ser objeto de clasificación como suelo urbano en el nuevo instrumento de ordenación general.

Es el caso de los siguientes ámbitos:

- **Incorporación de la totalidad de la zona del Canal Grande**
- **Recinto Iglesia Palmariana y eje de acceso**
- **Parcelas de Usos Industriales y Actividades Productivas en el frente oeste de la A-394**



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	40/64



INCORPORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LA ZONA DEL CANAL GRANDE

El **Canal Grande** que históricamente atravesaba el núcleo de El Palmar de Troya fue objeto de una **actuación de canalización y cubrición**, lo que permitió la generación de un nuevo espacio urbano de carácter público. Sobre este trazado se ha ejecutado una **zona de estancia de uso ciudadano**, integrada por un **paseo arbolado** y un **parque infantil**, que se ha consolidado como un elemento de referencia en la vida urbana del municipio, aportando calidad ambiental y dotación de espacios libres a la población.



Sin embargo, el planeamiento vigente estableció el límite del suelo urbano sin incorporar la totalidad de este ámbito, de manera que parte del paseo arbolado ha quedado formalmente fuera del perímetro urbano, a pesar de encontrarse plenamente ejecutado y en uso. Esta circunstancia genera un desajuste entre la realidad material consolidada y la delimitación normativa del planeamiento.

PROPUESTA DE SUELO URBANO

La preexistencia de elementos urbanos en un ámbito concreto los cuales consolidan el espacio posibilitan ajustar el marco urbanístico a la realidad existente, proponiendo la incorporación de la totalidad del paseo y parque infantil al nuevo límite del suelo urbano. Esta medida permitirá:

- Reconocer **jurídica y urbanísticamente** un espacio ya consolidado y de uso público.
- Garantizar su **adecuada gestión, mantenimiento y protección** como dotación de carácter urbano.
- Integrar esta infraestructura verde en la **red de espacios libres del municipio**, reforzando la calidad urbana y ambiental.
- Alinear la ordenación urbanística con la **realidad consolidada** y con las necesidades de la población.

De este modo, el nuevo PCOM corregirá la incoherencia existente, consolidando este paseo como parte integrante del sistema general de espacios libres del núcleo y asegurando su protección y puesta en valor dentro de la estructura urbana de El Palmar de Troya.



Croquis sobre foto aérea donde se observa el desfase entre la delimitación de suelo urbano en el planeamiento actual y la incorporación de la zona del paseo entro del nuevo límite.
Fuente: Elaboración propia



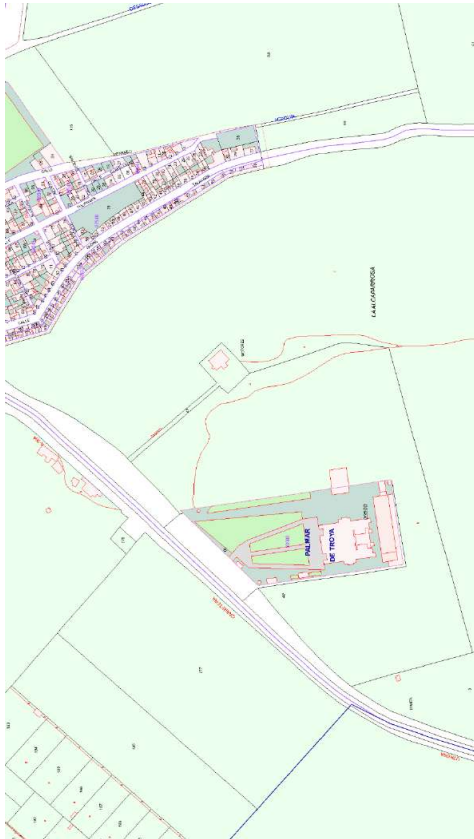
Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	41/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

RECINTO IGLESIA PALMARIANA Y EJE DE ACCESO

En el extremo sur del núcleo se localiza la Finca La Alcaparrosa, sobre la cual se levanta una serie de edificaciones vinculadas a la Iglesia Palmariana, en concreto sobre la parcela catastral 0350001TG50055.



El análisis efectuado permite identificar dichas construcciones como una agrupación de edificaciones existentes de carácter irregular, implantadas sobre una única parcela catastral y vinculadas a una misma titularidad.

En el marco del análisis previo de viabilidad, tanto desde la perspectiva de la compatibilidad con el modelo territorial y urbano propuesto como de su eventual incorporación al planeamiento general, el resultado obtenido es favorable.

Esta valoración positiva se ve reforzada por la vinculación directa del ámbito con el núcleo urbano, no solo desde el punto de vista funcional y social, sino también desde el punto de vista físico, mediante su conexión a través de un trazado viario con urbanización de características propias del medio urbano, si bien presenta actualmente déficits en su ordenación y tratamiento urbano, susceptibles de ser corregidos mediante su integración en el planeamiento.



PROPUESTA DE SUELO URBANO

El ámbito que delimitaría el PCOM ajustaría en este extremo la línea de suelo urbano. Esta propuesta se justificaría mediante por la superación del porcentaje de ocupación exigido en el artículo 13.1.c que apoyado en la consolidación y urbanización de su acceso desde el suelo urbano posibilitaría su incorporación.



Delimitación de Avance de suelo urbano Fuente: Elaboración propia

En este sentido, la planificación urbanística deberá:

- **Reconvertir a través de una actuación la prolongación de la Avenida de Jerez en un verdadero eje urbano**, mediante la reurbanización de la sección viaria, dotándole de acerados accesibles, alumbrado público, arbolado y mobiliario urbano que garanticen la seguridad y la calidad del recorrido.
- **Integrar el recinto religioso en el límite del suelo urbano**, atendiendo a la consolidación residencial existente y a su funcionalidad dentro de la estructura urbana del municipio.
- **Ordenar la relación entre movilidad peatonal y rodada**, asegurando un diseño que priorice la seguridad y la accesibilidad de los residentes y visitantes.

De este modo, el nuevo PCOM transformará una vía actualmente periférica y deficitaria en una **conexión urbana integrada**, que combine funcionalidad, accesibilidad y calidad paisajística, al tiempo que se dota de coherencia urbanística a un ámbito consolidado de carácter residencial.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	42/64



Parcelas de Usos Industriales y Actividades Productivas en el frente oeste de la A-394

En el borde oeste del núcleo urbano de El Palmar de Troya, conformando la fachada hacia la carretera A-394, se localiza un ámbito donde se ubican edificaciones con uso industrial y productivo que ha adquirido progresivamente una relevante importancia en el tejido urbano configurándose como fachada de la travesía urbana. Este espacio ha permitido dotar al municipio de un área destinada a actividades económicas, complementando su perfil eminentemente residencial y agropecuario.



Las parcelas existentes presentan un grado de consolidación funcional derivado de la diversidad de actividades que en ellas se desarrollan, entre las que destacan usos terciarios. Dicho uso no solo responde a la demanda local, sino que contribuyen a la dinamización económica y a la provisión de servicios vinculados tanto al municipio como al tráfico generado por la propia carretera A-394.

PROPUESTA DE SUELO URBANO

En base al art. 131.c. y dado el porcentaje de consolidación actual del ámbito – que debe delimitar el PGOM–, apoyado en la colindancia del suelo urbano así como su idoneidad de localización en la fachada principal de acceso al núcleo, justifican el reconocimiento del carácter urbano e incorporarlo plenamente a la ordenación como suelo urbano.



En este sentido, la planificación urbanística permitirá:

- Ordenar y homogeneizar la estructura urbana en el frente de la A-394.
- Favorecer la integración funcional y paisajística con el resto del núcleo urbano.
- Garantizar la dotación de infraestructuras y servicios urbanísticos adecuados, consolidando su papel como espacio productivo y de apoyo a la economía local.

De este modo, el planeamiento general debe reconocer y reforzar este frente industrial como un ámbito estratégico de desarrollo económico, consolidando su estatus de suelo urbano y orientando su evolución futura bajo criterios de sostenibilidad, integración territorial y diversificación productiva.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	43/64



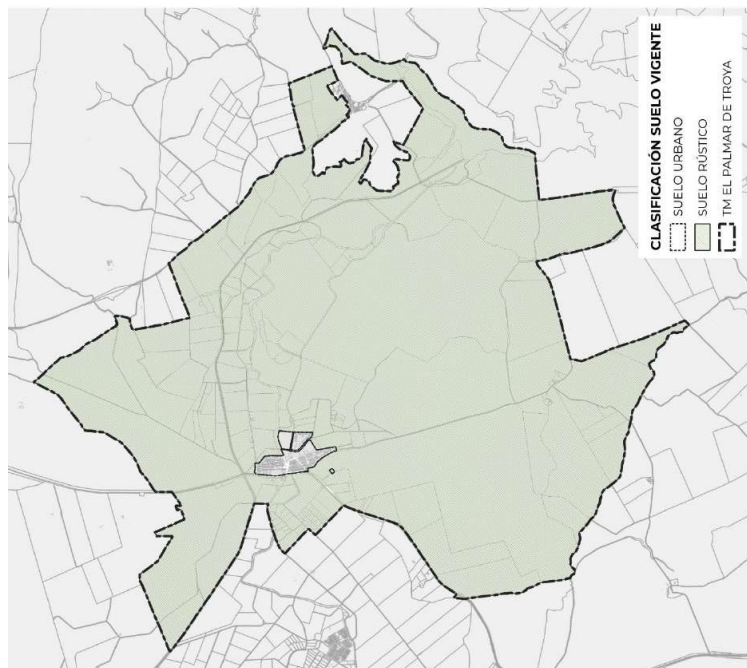
DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.4.2. AVANCE DE SUELO RÚSTICO

En relación con la situación de partida del suelo rústico en la fase de Avance, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la normativa de aplicación, así como con su desarrollo reglamentario, el análisis debe centrarse en la identificación y caracterización de las distintas categorías de suelo rústico presentes en el término municipal.

A estos efectos, resulta necesario atender a la clasificación vigente establecida en las Adaptación a LOUA del PCOU de Utrera, que constituye el marco de referencia inicial para el análisis territorial. Dicha clasificación opera como punto de partida para la ordenación propuesta, sirviendo de base para la correcta delimitación y ajuste del suelo urbano y, en consecuencia, para la determinación de la clasificación del suelo que deberá recogerse en el nuevo instrumento de planeamiento.

En este contexto, tal y como se refleja en el plano-esquema aportado, el suelo rústico ocupa prácticamente la totalidad del término municipal, quedando el suelo urbano reducido a un porcentaje minoritario, fundamentalmente coincidente con el núcleo principal de población.



Plano de identificación del suelo rústico. Elaboración propia



Si evaluamos en términos de la

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	44/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO

Sobre la totalidad del suelo rústico actual – SUELO NO URBANIZABLE– el Plan vigente ordena mediante las siguientes categorías en el término municipal de El Palmar de Troya:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Protegido por sus valor natural y ambiental
- Vías pecuarias
- Sistema general de comunicación
- Cauce protegido
- Yacimientos arqueológicos

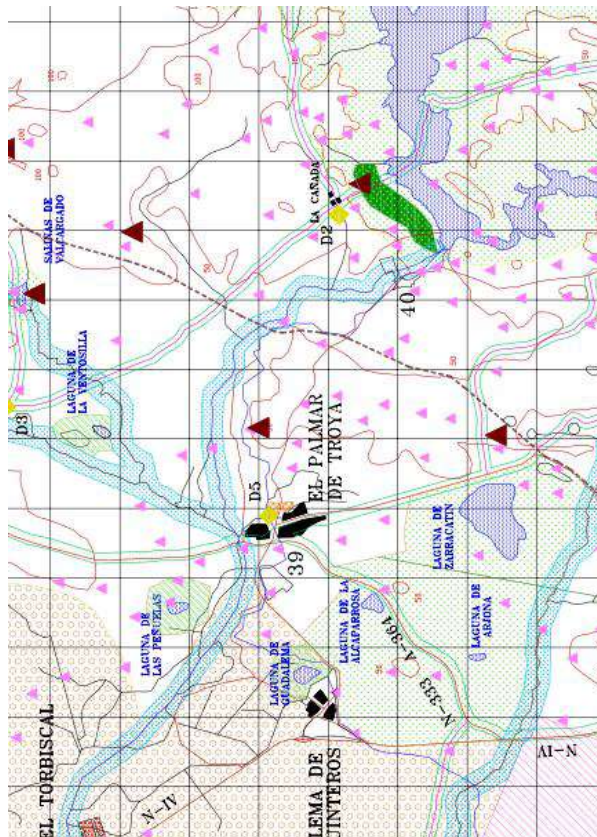
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Protegido por sus valor natural y ambiental
- Pantano de Torre del Águila

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- Natural o rural

La propuesta del PCOM sobre las Categorías del Suelo rústico debe mantener dicha ordenación respecto al Plan actual relativas a la normativa sectorial, actualizando al marco legislativo actual.



Detalle del plano CLASIFICACIÓN Y CATEGORIA DE SUELO- Adaptación LOUA PCOU Utrera

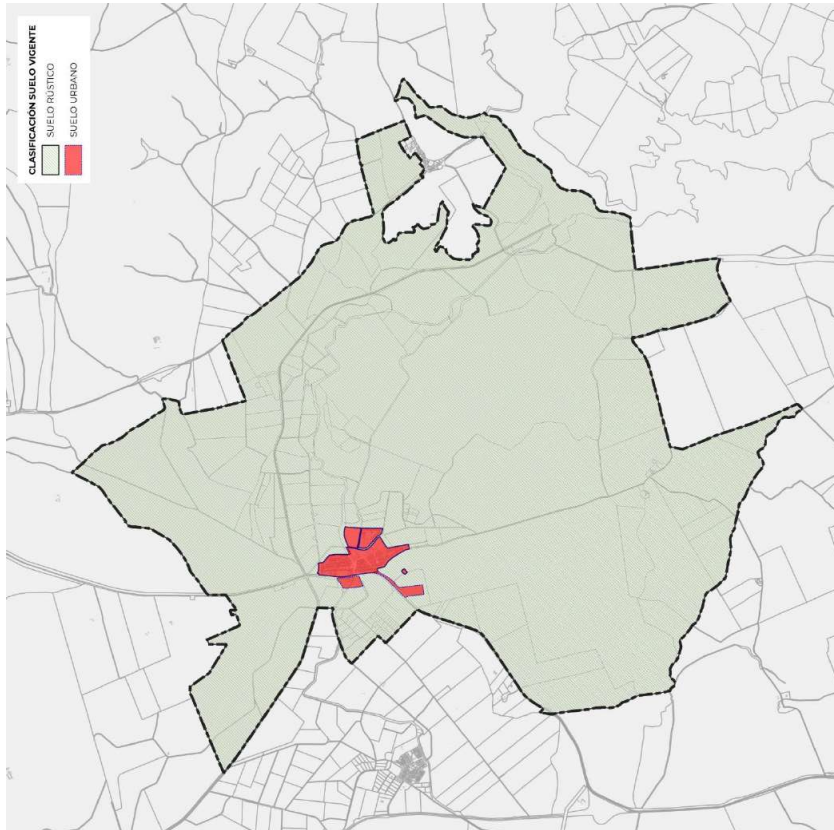


Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	45/64



D.4.2.1. PROPUESTA DE SUELO RÚSTICO PARA PGOM

De acuerdo con el artículo 14 de la LISTA, integran la totalidad del suelo rústico los terrenos que no cumplen con las condiciones del art.13 de LISTA.



Esquema de suelo rústico-urbano

	Superficie	%
Término municipal	3302	
SUELO RÚSTICO (SR)	3268	98%

Sobre dicho ámbito identificado como suelo rústico que supondría el 98% del término municipal habría que identificar las diferentes categorías que vienen por un lado por los condicionantes normativos, tales como los protegidos por legislación sectorial y preservados por riesgos, y por otro lado, los que se establecen mediante la ordenación territorial (POTAUS) y las propuestas del propio Plan.

Todas ellas deberán incluirse en alguna o algunas de las siguientes categorías:

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.**
- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.**
- **Suelo Rústico preservado por la Planificación Territorial o Urbanística**
- **Suelo Rústico común**



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	46/64



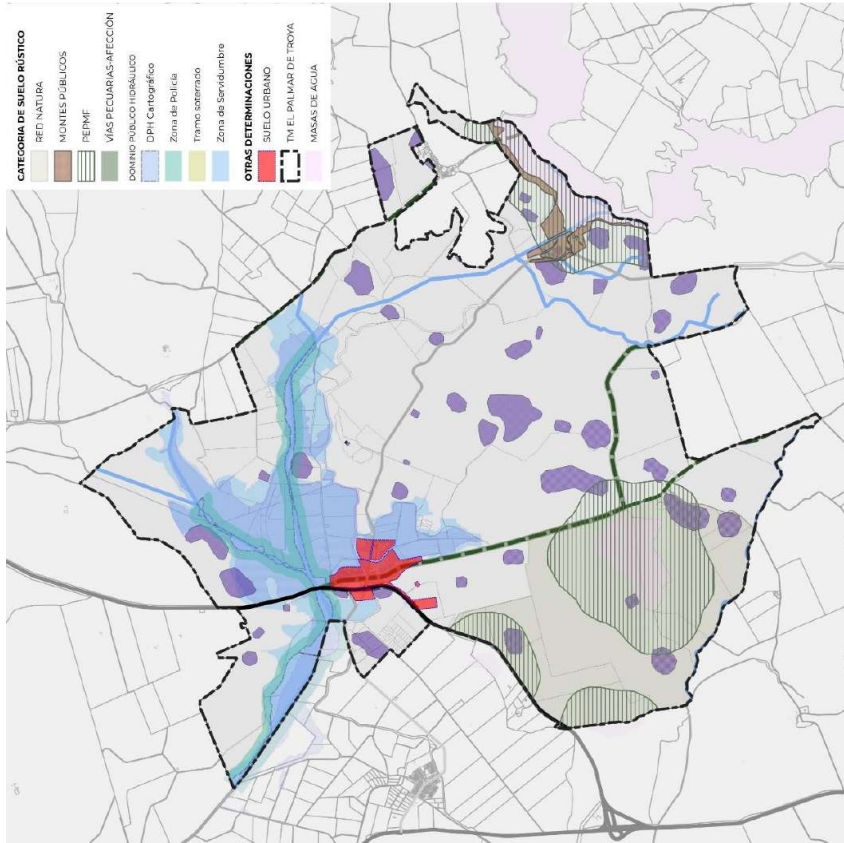
A. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico, y que, por tanto, para las que se pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado, cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Tendrá una regulación acorde con su legislación específica y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen los bienes de dominio público natural, por estar sujetos a limitaciones o servidumbres, y cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y del mismo modo, los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general.

Los ámbitos que en el presente Avance tienen la consideración de Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial, serán

- **Dominio público pecuario.**
- **Dominio Público Hidráulico**
- **Dominio público de Carreteras**
- **Yacimientos Arqueológicos inventariados y delimitados.**
- **Dominio Público de Infraestructuras**



Esquema de categoría de SR-EP por legislación sectorial



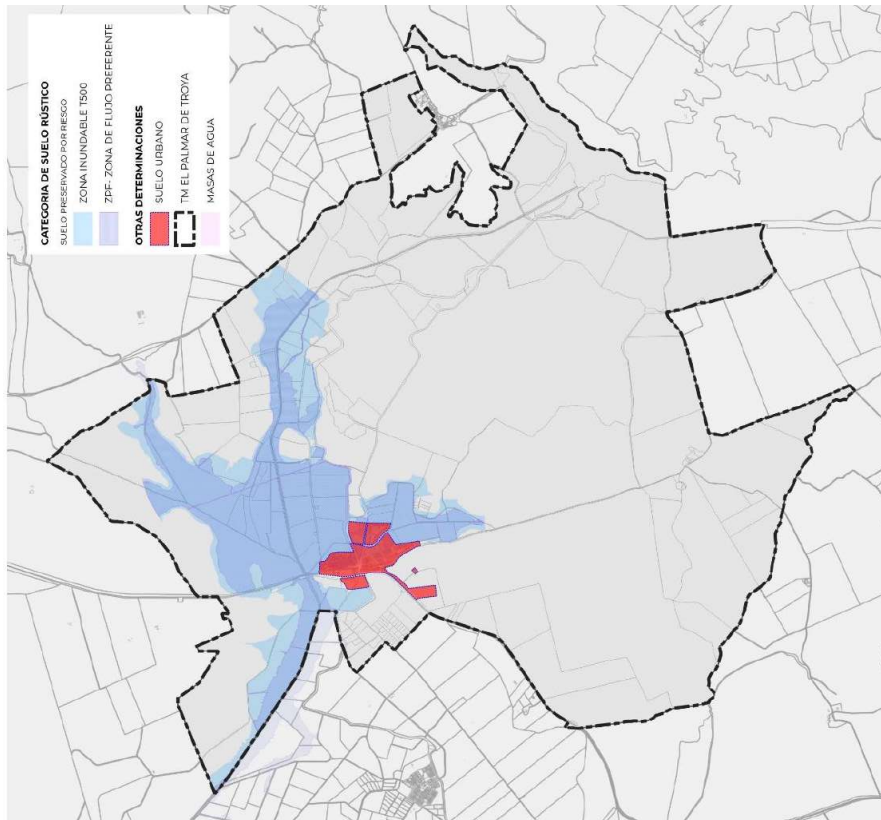
Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	47/64



B. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR EXISTENCIA DE RIESGOS.

El Avance idéntica como suelos con tendencia a establecer dentro de dicha categoría los suelos ocupados por las zonas inundables cartografiadas oficialmente.

- **Zonas inundables cartografiadas (t500) + zonas de flujo preferente**



C. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

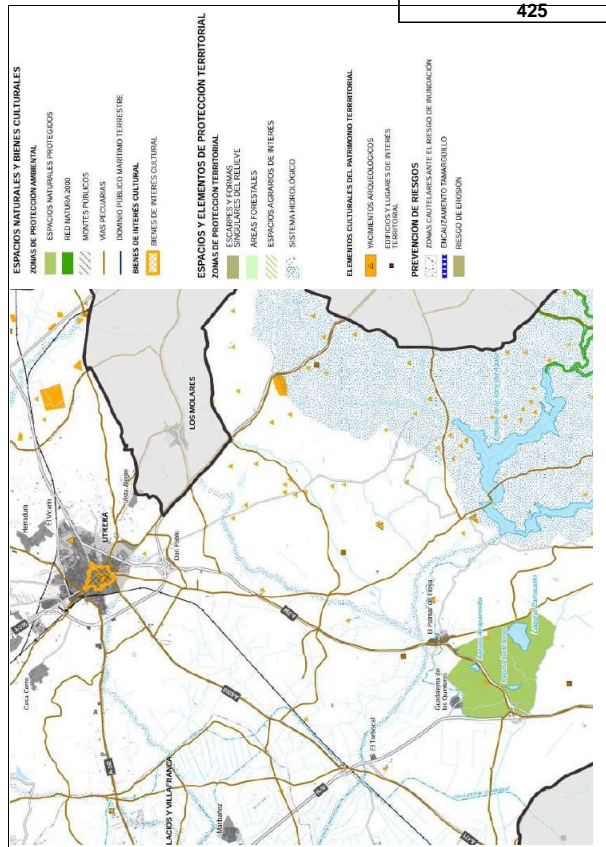
La norma reconoce este carácter de suelo rústico a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar, tanto por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Por tanto, la legislación reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos, aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial vigentes.

En cualquier caso, la apreciación de estos valores no es arbitraria, sino que debe apoyarse en los datos de la realidad, y en concreto, en los datos de las memorias de información y diagnóstico ambiental redactado, además de la información y estudios incluidos en el Plan actual.

De esta forma, la propuesta realizada de adscripción de terrenos a la categoría de Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística permite distinguir diferentes zonas mercedoras de algún grado de protección y preservación de los procesos de urbanización y edificación, en función de sus características ambientales (en sentido amplio) de sus usos y de su posición territorial.

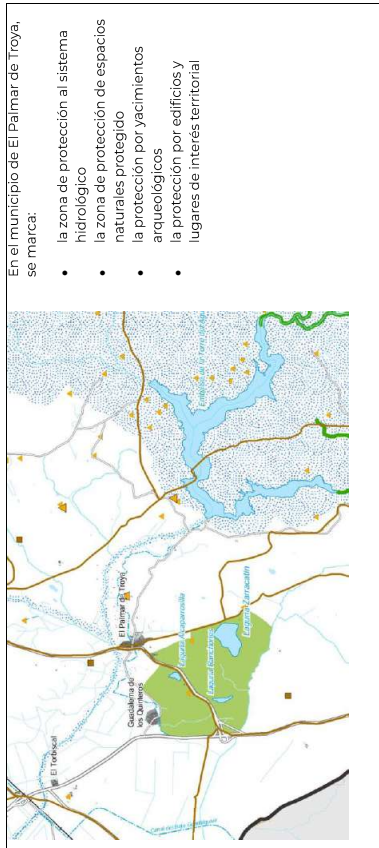
PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

En el plan territorial se identifican espacios de carácter natural – protegidos - así como de espacios y elementos de protección territorial – zonas de protección territorial sistema hidrológico. Dichos suelos tendrán que clasificarse como suelos preservados por ordenación territorial.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	48/64





reducir la deforestación, fomentando simultáneamente la reforestación y la mejora de los ecosistemas.

La **salvaguarda del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico** presente en esta zona se integrará con la protección del medio ambiente y del paisaje del espacio natural.

En el ámbito de las infraestructuras verdes, **se incorporarán elementos estructurales que actúen como vertebradores del territorio**, mejorando la biodiversidad y facilitando la conexión entre las áreas rurales y urbanas.

En términos de usos, **se prioriza la exploración de alternativas económicas viables**. El turismo rural y cultural vinculado a la naturaleza se presenta como una opción clara, especialmente cuando existen valores naturales significativos. No obstante, se busca **identificar actividades económicas complementarias**, destacando el turismo rural a pequeña escala **arraigado localmente y vinculado a las particularidades del territorio**.

Durante la futura redacción del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), se examinará la posibilidad de **establecer zonas diferenciadas en función de los usos más adecuados para cada área**.

C. SUELO RÚSTICO COMÚN

Conformado por aquellas unidades que no se consideran adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible, de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Avance del Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola y ganadero, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas, que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

En el presente Avance tiene la consideración de Suelo Rústico Común de carácter natural o rural, el resto de suelo no incorporado al suelo urbano y no incluido en suelo rústico que se hayan incluido en las categorías anteriores.

Acorde a los valores que plante el POTAU, el futuro PGOM podrá alinearse y ajustar dichas zonas a la realidad física e implementar nuevos suelos dentro de dicha categoría, con una escala de preservación de ordenación urbanística las cuales atenderán a criterios, ambientales patrimoniales, culturales desde una perspectiva e interés municipal.

1. ZONAS CON VALORES NATURALES, PATRIMONIALES, CULTURALES Y ARQUITECTÓNICOS

Esta área en consideración se caracteriza por su destacada conservación y calidad ambiental en comparación con otras zonas.

Los elementos integrales de esta zona abarcan:

- Terrenos con elevado valor paisajístico, que pueden servir como hitos visuales o divisorias en el entorno.
- Es importante señalar que el paisaje se experimenta como una realidad, sobre todo visual, del espacio que contiene el medio ambiente total de un lugar
- Áreas con valores ambientales existentes o potenciales, donde se contempla la implementación de medidas para la conservación, mejora y protección de la naturaleza y del patrimonio natural, incluyendo flora, fauna, paisajes y ecosistemas.
- Terrenos propicios para iniciativas de revegetación, donde se considera viable incrementar la cobertura vegetal

Desde la perspectiva ambiental, se busca mantener **estándares elevados de naturalidad, biodiversidad y calidad ambiental**, de acuerdo con los requisitos de las figuras de protección existentes. En áreas donde el componente ambiental predomine, **los usos y actividades deberán potenciar los servicios ambientales**, contribuyendo así a construir una base económica sólida para la región.

La **conservación de especies autóctonas**, junto con la expansión de la superficie de suelo apta para la vegetación y la mejora de la permeabilidad del suelo, serán prioridades. En suelos con riesgos documentados, se implementarán medidas adicionales para prevenir daños por inundaciones y



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	49/64



D.5. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

A lo largo de la redacción del presente Avance se ha hecho referencia a la importancia del paisaje, de las vías pecuarias, de los cauces y de los valores naturales y medioambientales del municipio de El Palmar de Troya, así como su preservación. Dado que dichos valores constituyen la base de la sostenibilidad, a medio y largo plazo, esta preservación se hace indispensable.

Las Estrategias Ambientales del Avance del PGOM son transversales e integrales, pues están presentes en todas las demás estrategias y en la configuración de la Alternativa elegida. Trascienden, así, a las cuestiones tratadas en este apartado. Así mismo, dichas estrategias son una de las vías para integrar los aspectos ambientales el Avance del PGOM/Borrador del Plan.

1. DIRECTRICES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE

Como se recoge en apartados anteriores de la presente memoria, El 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. La topografía se caracteriza por la aparición de llanos y lomas.

El municipio de **El Palmar de Troya**, integrado en la comarca del **Bajo Guadalquivir**, presenta un paisaje configurado históricamente por la **actividad agrícola y ganadera**, favorecida por la fertilidad de las tierras de campiña y la proximidad del cauce del **río Guadalquivir**.

El territorio combina áreas de uso agrario con **espacios naturales de alto valor ambiental**, entre los que destacan la **Laguna de Zarracatín**, principal humedal del **Complejo Endorreico de Utrera**, y el **Embalse de Torre del Águila**, de carácter artificial, que contribuye al control de avenidas y a la biodiversidad local. El municipio cuenta además con varios cursos de agua estacionales, como el **Arroyo Salado**, principal eje hidrográfico, y sus afluentes—los **arroyos de los Molares, del Sarro y de las Pájaras**—, así como con una red de canales (Canal del Bajo Guadalquivir y Canal del Salado) que complementan el sistema hídrico.

Estos elementos aportan valor paisajístico al entorno natural, y requiere de medidas de protección para su correcta conservación por el uso recreativo actual, que genera un aumento considerable de la fragilidad ambiental en la zona. Así mismo es esencial gestionar correctamente la aglomeración de actividades humanas, con el fin de prevenir el deterioro de los recursos ambientales circundantes.

El relieve se caracteriza por **llanuras y suaves lomas**, con altitudes que oscilan entre 100 y 200 metros sobre el nivel del mar, conformando un paisaje abierto de gran visibilidad, en el que destacan elementos patrimoniales como la **Torre de Troya**, desde donde se divisaban los cerros y estructuras del entorno.

En el ámbito hidrogeológico, el municipio se asienta sobre formaciones aluviales con **acuíferos de reducida entidad**, recargados principalmente por infiltración pluvial. Los estudios del **Plan de Emergencia Municipal** identifican zonas con **riesgo de inundación** en el sector norte del núcleo urbano, coincidiendo con la confluencia del Arroyo de los Molares y el Arroyo Salado.

Se tendrá en cuenta la delimitación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas asociadas, con objeto no solo de proteger dicho dominio sino también de poder evitar o disminuir riesgos potenciales en áreas contiguas de propiedad privada. Se tendrá en cuenta los límites de las zonas de servidumbre (5m a partir de límite D.P.H.), de la zona de policía (100m a partir de límite D.P.H.) y de las zonas inundables.

Para la correcta protección de los ríos y arroyos será importante el control de posibles vertidos a residuos al dominio hidráulico. Además, en las áreas de los posibles nuevos crecimientos del núcleo urbano, se pondrá especial cuidado en las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas necesaria para su puesta en funcionamiento, teniendo en cuenta las instalaciones existentes y su capacidad de asumir las nuevas cargas.

Además, el término municipal está atravesado por numerosas **vías pecuarias**, reflejo de su relevancia territorial y de su histórica vinculación con los desplazamientos ganaderos y agrícolas. De acuerdo con el Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía (IMA), discurren por el municipio las siguientes:

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

Estas vías pecuarias y cordeles **constituyen elementos estructurantes del territorio**, testimonio de un modo de ocupación y aprovechamiento tradicional del suelo, basado en el uso sostenible de los recursos naturales y en la conectividad entre municipios colindantes.

A esta red se suma un sistema complementario de caminos rurales, de especial interés por su uso recreativo y turístico, muy frecuentado por senderistas y ciclistas. A pesar de su uso intensivo, estos caminos conservan las características propias del medio rural, configurando una infraestructura verde de carácter funcional y paisajístico.

En coherencia con el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, su uso deberá **destinarse al tránsito de ganado, vehículos agrícolas y actividades recreativas, deportivas o culturales compatibles**, prohibiéndose el pavimentado o la alteración de su carácter rural salvo en casos justificados por estudios específicos. Cualquier modificación en su trazado o anchura deberá responder a criterios de necesidad y compatibilidad ambiental.

El conjunto formado por los montes, terrenos forestales, vías pecuarias, caminos rurales, red hidrográfica y demás elementos ambientales constituye un paisaje identitario de El Palmar de Troya, que define su carácter rural y su modo de vida. Este patrimonio natural requiere un **modelo de desarrollo equilibrado y respetuoso**, que integre la **conservación, la protección y la puesta en valor** de los recursos ambientales como parte esencial del proyecto territorial del municipio.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Municipal asume como objetivo estratégico el reconocimiento, la preservación y la gestión activa del paisaje, consolidando a El Palmar de Troya como un espacio de alto valor ambiental y cultural, e impulsando el equilibrio medioambiental entre las áreas urbanas, agrícolas y naturales.

La normativa andaluza vigente en materia de paisaje—en consonancia con el Convenio Europeo del Paisaje— reconoce el paisaje como toda parte del territorio tal y como es percibida por la población, resultado de la interacción entre factores naturales y humanos. En este marco, el PGOM deberá formular estrategias y directrices específicas para su protección, gestión y ordenación, orientadas a reforzar la identidad territorial, la sostenibilidad y la calidad visual del entorno municipal.

El paisaje debe integrarse en los instrumentos de planeamiento en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística. Es por ello que el futuro PGOM debe establecer una serie de determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios:

- Mantener el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, y en este caso, los agropecuarios tradicionales.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	50/64



- Integrar las actuaciones de transformación urbanística y los desarrollos de nuevos crecimientos en las condiciones del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la identidad del lugar.
- Establecer medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para evitar el deterioro de los paisajes y preservar la calidad de las vistas.
- Preservar las condiciones de elementos naturales existentes, en este caso, las vías pecuarias, protegiéndolas de cualquier afección y mejorando su carácter ambiental y natural.

Las directrices marcadas en este PGOM en lo referente al medio ambiente, los recursos naturales y el paisaje, irán dirigidas a la consecución de estos objetivos y determinaciones, adoptando las medidas necesarias en los criterios de ordenación territorial y planificación urbana, para alcanzar tal fin.

2. DIRECTRICES PARA LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN BASE AL PAISAJE

Como primera medida, en este Avance de Plan, se establecerá el régimen de protección y usos autorizables que requerirán los lugares o elementos de especial valor paisajístico.

De esta forma, se proponen determinadas protecciones para el territorio de El Palmar de Troya, en base al artículo 14. Suelo rústico de la LISTA y a las diferentes categorías de Suelo Rústico allí descritas, y tenido siempre presente los objetivos y criterios del Avance del PCOM:

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial tendrá una regulación acorde con su legislación específica, y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que en dicha legislación se recoja.

Se proponen los siguientes ámbitos para su protección:

• Vías pecuarias

Las Vías Pecuarias son elementos fundamentales en la estructura del territorio y se desea la protección de los ámbitos de los mismos. De igual forma, las futuras variantes de las Vías pecuarias, tras el deslinde, serán protegidas, sin nuevas afecciones.

• Dominio Público Hidráulico y ribera de cauces

El dominio público hidráulico, destacando los cauces de arroyos y la ribera de estos, serán otros de los elementos clave a proteger.

• Dominio público viario

Los ejes viarios y sus ámbitos correspondientes serán igualmente protegidos de cualquier actuación.

• Montes públicos

Al sur del municipio, y en el entorno del pantano de Torre del Águila, existe una zona de protección de monte público.

Figura de protección: Lugares de Importancia Comunitaria, define como "aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental (...) que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario (...) en su área de distribución natural".

Desde el momento en que este espacio figura en una Lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión, queda sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva, que impone la obligación jurídica de evitar el deterioro de los lugares de la Red Natura 2000.

• Red Natura 2000

La Laguna de Zacarratín en el Complejo Endorreico de Ultera:

Zona Especial de Conservación (ZEC):

Espacio propuesto como Lugar de Interés Comunitario en diciembre de 1997.

Declarado como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 1/2017, de 10 de enero.

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA):

Designado en 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves y declarado como tal ese mismo año mediante la disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	51/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

Las medidas de conservación se definen en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las legunas de Sevilla. Aprobado por el Decreto 1/2017, de 10 de enero.

SUELO RÚSTICO PRESERVADO

Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

• **Suelos afectados por riesgo de inundabilidad**

Flujo preferente: La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

Se tendrá en cuenta que, en el término municipal, existen zonas importantes de flujo preferente, y que, de acuerdo con el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en estas zonas de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía

ZI Q500: El riesgo por inundación fluvial en un periodo de retorno de 500 años se considera que la probabilidad de que se supere un caudal específico es del 0,2%, lo que significa que hay una alta probabilidad de inundación en ese intervalo de tiempo.

Se tendrá en cuenta la información de las cartografías incluida en el servicio de Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE) del Ministerio de Transición Ecológica, que contiene la información relativa a los riesgos por inundación en las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) incluidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SN CZI), y que afectan al municipio de El Palmar de Troya.

SUELO RÚSTICO COMÚN

El Suelo Rústico Común tendrá la regulación dada en la LISTA a dicho suelo, con la diferenciación entre las actividades ordinarias y las extraordinarias en esta categoría.

A los efectos de las autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Se analizará con prudencia esas actividades o usos extraordinarios para que no perjudiquen las características intrínsecas del suelo agrícola, del paisaje, ni tengan afectaciones negativas sobre el entorno urbano.

3. DIRECTRICES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

El Patrimonio Cultural, Histórico Artístico, es el conjunto de expresiones y manifestaciones que, generadas a través de la historia, conforman el elemento fundamental y básico para comprender una comunidad.

La Constitución Española de 1978 consagra jurídicamente, en su artículo 46, la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico como una de las funciones que obligatoriamente deben asumir los poderes públicos. Dentro de este espíritu, el artículo 10.3 del nuevo Estatuto de Autonomía de Andalucía se refiere a la protección y realce del Patrimonio Histórico como uno de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma.

Mediante la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se persigue una mejor coordinación con la normativa urbanística, de modo que ambas legislaciones se refuercen mutuamente y permitan aprovechar la virtualidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística. Para alcanzar los fines de esta ley, se acude al planeamiento urbanístico, con el fin de objetivar los parámetros de actuación sobre el patrimonio inmueble y fijarse el marco más amplio para la intervención sobre los bienes inmuebles.

En base a esto, el P.G.O.M., acorde a su alcance y situación, deberá delimitar e inventariar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

INVENTARIO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES

Tal y como se recoge en el apartado A.9.5 de la memoria de información del presente documento de Avance, actualmente los elementos patrimoniales del municipio se recogen en:

- 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 y elementos protegidos en el medio rural, así como el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos, del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera.

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, cuya denominación es la **Torre de Troya**.

Se emplaza sobre la cima de un cerro al este de El Palmar de Troya. Cuenta con gran visibilidad, dominándose al oeste El Palmar de Troya; al norte el curso del arroyo Salado y el cerro de la torre de la Ventosilla; y al este la torre del Águila. En la ladera este de la cima se observa una cantera que ha generado un importante desnivel debido a la extracción de áridos. Sobre la cima se encuentra el cortijo de Troya. En la margen nordeste se encuentra la torre de Troya, anexa al cortijo. En superficie se aprecian diferentes restos, entre ellos, como material de cocina se halla un borde de cazuela y amorfos comunes; como material de almacenamiento se hallan amorfos de jaras de pasta naranja y fragmentos de grandes vasos de almacenamiento toscos de factura a mano. El material se encuentra fundamentalmente en la zona sur del sitio. Se localizan además, fragmentos melados y algún asa de jarra contemporánea, especialmente en la zona norte en torno al cortijo.

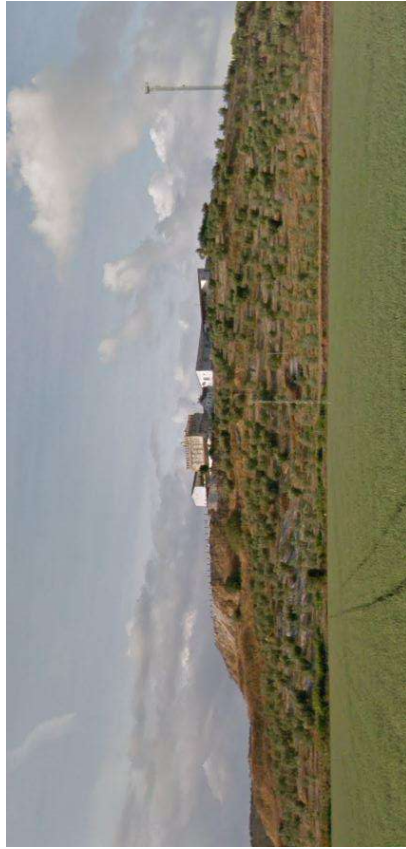
AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
02/02/2026 17:05
425

PÁG:52



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	52/64





Imágenes de la Torre de Troia. Fuente Web de turismo del Ayuntamiento de El Palmar de Troia y Google Maps

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 Troia	Grado de protección A	Protección Integral (A): Aquellos edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas preservando todas sus características arquitectónicas.
M25	Cortijo Zarracatin	Grado de protección C	Protección parcial Grado 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.

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	53/64



D.6. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD.

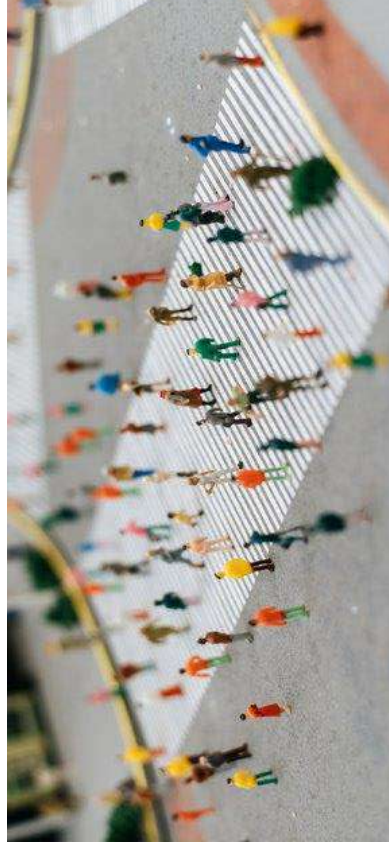
En el marco del Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda, se aborda de manera global la integración de criterios de urbanismo inclusivo, con especial énfasis en aspectos clave como la accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad. El reconocimiento de que la actividad urbanística tiene un impacto sustancial en las dinámicas de género constituye un principio rector de este enfoque contemporáneo.

"La Agenda 2030 reconoce la relación entre igualdad de género y el desarrollo sostenible urbano. La visión del ODS 11, que insta a lograr ciudades y asentamientos urbanos que sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, está estrechamente vinculada con el ODS 5 sobre la igualdad de género, y no puede alcanzarse sin considerar la vivienda, el transporte, los espacios públicos y los servicios públicos seguros, inclusivos y asequibles para las mujeres y las niñas." (ONU Mujeres. Hábitat III, octubre 2016)

Como se lee, la Agenda 2030 incluye como un objetivo de desarrollo sostenible lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Eso no significa únicamente que deben disponer de rampas de acceso y de baños adaptados. Se trata de un reto de mayor envergadura, ya que el objetivo es entender las necesidades de una humanidad diversa, dinámica e interactiva en evolución.

Por tanto, es preciso tomar conciencia de que un objetivo, que no está escrito en la agenda, es el diseño universal y la accesibilidad de las ciudades y los asentamientos humanos, de forma integral, no tan solo respecto al espacio físico y a los medios de transporte, sino también a la información, las comunicaciones, la tecnología, los procedimientos, los productos y los servicios. Esto también incluye una reconstrucción inclusiva y con facilidad de accesos tras una catástrofe natural.

La planificación y el diseño urbano son herramientas estratégicas para moldear la vida de las personas de manera diferencial, y la perspectiva de género emerge como un factor esencial en la creación de entornos urbanos más inclusivos, seguros y equitativos. Este enfoque implica una profunda consideración de las necesidades, experiencias y roles de género en el desarrollo y diseño de los espacios urbanos, desafiando así las estructuras tradicionales que han marginado a ciertos colectivos.



La ciudad inclusiva que se propone en este contexto no solo coloca la vida cotidiana en el centro de su atención, sino que también reconoce la diversidad de percepciones y necesidades, extendiendo su alcance para abarcar a colectivos invisibles. No se trata únicamente de satisfacer las demandas del trabajo productivo, sino de integrar y atender las esferas del trabajo reproductivo y los cuidados no remunerados.

La visión de una ciudad inclusiva se manifiesta a través de diversas facetas, destacando, por ejemplo, la implementación de una red de transporte público accesible y frecuente. Es esencial que los trayectos de este transporte se adapten a las necesidades de trabajos no remunerados, como el crucial rol de los cuidados, garantizando así una movilidad equitativa para toda la comunidad.

Asimismo, la creación de entornos urbanos con diversidad y proximidad de usos y horarios, fomenta los llamados "usos mixtos". En esta concepción, se busca que las ciudades no solo sean funcionales para el tránsito vehicular, sino que coloquen a las personas en el centro de los espacios públicos, diseñados para promover el descanso, el juego y la construcción de redes de solidaridad.

El urbanismo inclusivo además de reconocer el valor del patrimonio y la memoria de un lugar, resalta las cualidades de los edificios y espacios con relevancia artística e histórica. Además, considera los tejidos urbanos y conjuntos que delimitan un estilo de vida específico en un barrio o una red social determinada, así como el uso de recursos naturales como el agua o tipos particulares de vegetación. También aboga por la preservación de espacios simbólicos, aquellos que poseen un significado especial para un grupo de personas, lo que contribuye a forjar una identidad colectiva y fomenta las relaciones sociales y los intercambios culturales.

Un urbanismo inclusivo se basa en:

- Un urbanismo **sostenible**, es decir, que ponga en el centro el cuidado de los ecosistemas en los que vivimos y que propongan un modelo urbano compatible y respetuoso con los recursos naturales existentes. Un urbanismo que fomente la regeneración de los barrios y la rehabilitación de los edificios.
- Un urbanismo **interdisciplinario**, que trate de incorporar áreas con diferentes competencias a la hora de planificar y proyectar, aprovechar la diversidad de conocimientos para acercarse a una sociedad compleja.
- Un urbanismo **participativo**, donde la ciudadanía ha de ser parte de la toma de decisiones de cualquier proyecto sobre su espacio cotidiano. Esta participación tiene una doble vertiente: por un lado, permite recoger el conocimiento acumulado por el vecindario, y por otro, permite la implicación y la negociación colectiva (cogestión) sobre el proyecto.
- Un urbanismo **transversal**, que supone que todos los proyectos han de incorporar el género, es decir, tener presentes las diferencias y las desigualdades entre hombres y mujeres y garantizar el acceso a todos los bienes y recursos en igualdad de condiciones.
- Un urbanismo **abierto y compartido**, donde todo proceso urbanístico ha de ser transparente; esto implica claridad y acceso a toda la información durante el proceso. También ha de ser compartido, es decir, toda la información ha de ser accesible, para poder comparar y analizar en el ámbito global.
- Un urbanismo **interescolar**, donde cualquier proyecto urbano, cuando se analiza desde diferentes escalas, ofrezca muchas lecturas, todas complementarias e importantes a la hora de crear espacios inclusivos.
- Un urbanismo **flexible**, que aborde nuevos conceptos para la mejora de la vida cotidiana y ensaya nuevos modelos urbanos desde las pequeñas intervenciones y los usos temporales del espacio urbano. Prevé las necesidades y requerimientos cambiantes a largo de la vida del proyecto y, por tanto, lo piensa de manera abierta y modificable.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	54/64



D.6.1. CONTEXTO LEGISLATIVO ACTUAL

A nivel estatal, hace diecisiete años que se promulgó la Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad efectiva entre Hombres y Mujeres en España. En su artículo 31.3 recoge que "Las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

Pero es a nivel autonómico donde se acotan las actuaciones a contemplar respecto a la aplicación de la igualdad de género. En el caso de Andalucía respecto a estas cuestiones:

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA):

Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

- e) *Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*

Reglamento General de la Ley:

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

- a) *La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representen un riesgo y las propuestas para su corrección.*
- b) *La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

D.6.2. CRITERIOS GENERALES

Los criterios generales serán el punto de partida para la propuesta del nuevo PBOM y modelo de pueblo en el desarrollo de Marinalda, en el contexto de un urbanismo inclusivo, identificándose cinco aspectos que consideramos importantes para afrontar la realidad urbanística actual.

- Diseñar **espacios urbanos accesibles** para todos los ciudadanos, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores.

- Fomentar la **creación de viviendas asequibles y accesibles** para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.
- **Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana**, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.
- Implementar **espacios verdes y recreativos accesibles** para todos los ciudadanos, promoviendo un estilo de vida activo y saludable.

D.6.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El desarrollo de un urbanismo inclusivo con perspectiva de género requiere la adopción de criterios generales que permeeen todas las fases del proceso de planificación y diseño urbano. Estos criterios son fundamentales para garantizar que las ciudades sean espacios equitativos, seguros y accesibles para todas las personas, independientemente de su género.

Tradicionalmente, nuestra sociedad ha asociado la productividad y la economía de mercado con el ámbito público, mientras que las labores domésticas y de cuidado, típicamente asignadas a las mujeres, han sido menospreciadas, invisibilizadas y relegadas al ámbito privado. La perspectiva de género busca hacer visibles estas desigualdades y aportar una nueva perspectiva al concebir las ciudades.

El urbanismo con perspectiva de género pone el foco de atención en el conocimiento de los procesos de vida de los diferentes colectivos, y busca formas de apoyar y satisfacer sus necesidades cotidianas, al mismo tiempo que respeta los ecosistemas.

Cuando tenemos en cuenta el género en el modo de pensar, planificar, gestionar y gobernar el territorio y los municipios se priorizan las necesidades cotidianas de la mayoría de la población, no sólo de las mujeres. Esto se debe a que, a través del enfoque de género, se reconocen todas aquellas actividades que quedan fuera de la esfera productiva y que, tradicionalmente, han sido realizadas por mujeres.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro. Es decir, se trata de una manera de planificar el territorio y las ciudades considerando la diversidad de realidades cotidianas de la población, especialmente las necesidades de aquellos que dependen más de las condiciones del entorno para llevar a cabo su día a día.

La perspectiva de género se ha consolidado como una herramienta necesaria para lograr un desarrollo sostenible del territorio y las ciudades no solo en términos sociales, sino también económicos y ambientales. En ocasiones, los enfoques del urbanismo con perspectiva de género se alinean con los propuestos desde la mirada ecologista y desde el punto de vista de un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

Objetivos:

Participación activa y diversa

Fomentar la participación activa y diversa de mujeres en todas las etapas del proceso de planificación urbana, desde la identificación de necesidades hasta la toma de decisiones. Garantizar que los espacios de participación sean inclusivos y accesibles para todas las voces.

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad dará un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resitúa las responsabilidades como colectivas.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WVPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WVPVQAFIMYEGU	Página	55/64



Análisis de género en diagnósticos urbanos

Es importante integrar análisis de género en los diagnósticos urbanos para así comprender las dinámicas específicas que afectan a mujeres y otros grupos de género. De esta manera poder identificar áreas donde se requieran intervenciones para abordar desigualdades existentes.

Accesibilidad y seguridad en el transporte

Diseñar una red de transporte público que sea accesible, segura y que atienda las necesidades específicas de mujeres en cuanto a rutas, horarios y paradas. Incorporar iluminación adecuada y espacios seguros en las infraestructuras de transporte.

La movilidad de la vida cotidiana prioriza los movimientos a pie y tiene presentes los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo las tareas cotidianas, tanto laborales como reproductivas, es decir, recorridos completos y diversos en contra del análisis bidireccional casa-trabajo-casa). Una movilidad integrada en la trama urbana de la cotidianidad que conecte los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

Diseño de espacios públicos inclusivos

Configurar espacios públicos que promuevan la diversidad de usos y actividades, asegurando que sean seguros y acogedores para mujeres y personas de diversos géneros. Considerar elementos como mobiliario urbano, iluminación y áreas de descanso.

Los espacios públicos inclusivos compatibilizan las tareas de cuidados y reproductivos y reúnen una mezcla de funciones (jugar, comprar, hacer vida social o cuidar) y servicios (la plaza del museo, el patio de la escuela, el jardín de la biblioteca, la tienda local o la residencia de personas mayores). El espacio público desde esta perspectiva es acogedor, leible, continuo, seguro y accesible.

La red verde urbana genera espacios saludables y de mejora de la calidad de vida. Este tipo de redes se interconectan con las redes de vialidades y recogen las diversas escalas de espacio libre: parques, jardines, plazas, calles, avenidas. El juego al aire libre tiene un papel destacado en la salud y el desarrollo de las criaturas y adolescentes y para la mejora de la vida comunitaria del conjunto de la ciudadanía. La ciudad "jugable" amplía la mirada respecto a los lugares de juego y concibe también el abanico de posibilidades que se abren en los entornos y accesos de las áreas designadas para el juego, así como al entorno urbano del conjunto de la ciudad.

Vivienda y planificación residencial

Planificar desarrollos residenciales que atiendan las necesidades específicas de mujeres, considerando la seguridad, accesibilidad, y proximidad a servicios y transporte público. Fomentar la vivienda asequible y adaptable a diferentes estructuras familiares.

El diseño de la vivienda permite la flexibilidad de las distribuciones interiores (evolución con las unidades de convivencia) y sin jerarquías (facilita la diversidad de funciones). Es una edificación con diversidad de tipologías, que incluye espacios comunitarios e intermedios donde las personas se pueden encontrar (como la sala de estar, la cocina compartida, la terraza, el patio, etc.). También prevé espacio de almacenamiento comunitario (para carritos de la compra, cochecitos, etc.) y aparcamiento de bicicletas.

Finalmente, cuida los espacios de paso para no crear lugares oscuros, con poca visibilidad, pasillos largos, muros opacos o espacios aislados que aumenten la percepción de inseguridad.

Promoción de usos mixtos

Favorecer el diseño de entornos urbanos con usos mixtos, donde vivienda, trabajo y servicios estén integrados de manera equitativa. Esto reduce las distancias entre actividades diarias, promoviendo la movilidad sostenible y la participación activa de mujeres en la vida urbana.

Prevención de la violencia de género

Integrar estrategias para prevenir la violencia de género en espacios urbanos, considerando la ubicación segura de espacios públicos y la visibilidad en áreas vulnerables. Colaborar con organizaciones especializadas en seguridad y género.

Equipamientos y servicios adecuados

Garantizar la equidad en el acceso a equipamientos y servicios urbanos, como centros de salud, educación, cultura y recreación. Considerar la distribución equitativa de estos servicios para atender las necesidades específicas de mujeres y otros grupos de género.

Los equipamientos son una pieza clave en el sostenimiento de la vida (escuelas, centros cívicos, etc.) y su integración en el territorio es crucial. La red de equipamientos debe estar planificada de manera que refuerce y alimente la vida cotidiana; por tanto, responde a una buena diagnosis plurisectorial y social, regulando las piezas de manera flexible (en forma y uso, en el espacio y el tiempo), permite la mixtura de usos en una misma parcela. También tiene que incluir una evaluación y seguimiento de la inversión pública realizada.

Comunicación y señalización inclusiva

Implementar una comunicación visual y señalización que sea inclusiva y comprensible para todas las personas, considerando diferentes perspectivas de género y posibles barreras lingüísticas o culturales

D.6.4. SEGURIDAD. CONSEGUIR ENTORNOS MÁS SEGUROS.

Las mujeres tienen una percepción de inseguridad mayor que lleva a dificultar su acceso a los bienes y servicios que ofrece el territorio.

Son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres.

Por tanto, es necesario atender a la seguridad desde la perspectiva de género, ya que las mujeres, en general, perciben el espacio público como más inseguro.

Las explicaciones que limitan la autonomía de las mujeres en el espacio público se pueden dividir en tres.

- Primero, el riesgo de sufrir agresiones en el espacio público es más grande por parte de este colectivo.
- Segundo, la seguridad se ha definido de acuerdo con las vivencias y necesidades de seguridad de los hombres.
- En tercer lugar, las mujeres perciben el espacio como inseguro en más situaciones debido a la diferente socialización por sexos.

La inseguridad es un obstáculo para que las mujeres sean ciudadanas totalmente activas, ya que impide que participen de la vida pública cuando el lugar y la hora no son las "convenientes". El derecho al uso completo de la ciudad es un derecho irrenunciable. Trabajar por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	56/64



En el ámbito de la seguridad urbana, la consideración de amenazas reales y la percepción subjetiva de riesgos son elementos igualmente relevantes. En el contexto de la intervención en el espacio urbano con enfoque en la seguridad, se identifican dos líneas de acción fundamentales, ambas esenciales y complementarias para abordar la problemática en su total complejidad.

Dimensión Física:

Se hace referencia al componente constructivo, englobando aspectos de carácter físico como la morfología, el diseño, la accesibilidad y la iluminación, factores que inciden directamente en la capacidad de control visual de un determinado espacio. Este abordaje se fundamenta en un enfoque técnico que contempla desde la planificación hasta la ejecución de proyectos urbanísticos. Además, abarca factores de gestión, tales como la redacción de proyectos de obra, la implementación de medidas de limpieza y mantenimiento, la formulación de políticas para un transporte público eficiente y la definición de criterios de iluminación.

Dimensión Social:

La seguridad ciudadana, siendo un tema que concierne a toda la sociedad, destaca especialmente por el impacto en las mujeres, quienes son las principales afectadas por el temor a agresiones sexuales. En este sentido, se reconoce y visibiliza el conocimiento experto de las mujeres sobre la ciudad, siendo usuarias mayoritarias de la misma. Abordar la dimensión social implica implementar estrategias de género que visibilicen esta realidad, promoviendo la concienciación general sobre los problemas de seguridad y sus soluciones. La participación activa de toda la ciudadanía es crucial para lograr este objetivo.

No basta con realizar intervenciones puntuales; es esencial obtener un reconocimiento social de esta realidad. La sensibilización debe extenderse a todas las esferas, ya que la internalización de la información lleva a su asimilación y comprensión, convirtiéndola en parte intrínseca de nuestra forma de trabajar. Este proceso busca agregar un conocimiento cualitativo al conocimiento técnico, aspirando a que la seguridad urbana se integre de manera inherente en la dinámica y funcionamiento de la sociedad.

Cada uno de estos factores aporta muchas pistas a la hora de tratar esta materia en toda su profundidad. Pensando en ellos por separado, podemos elaborar una serie de criterios generales para un urbanismo inclusivo desde una perspectiva de la Seguridad considerando aspectos físicos, sociales y ambientales en la configuración y gestión del espacio urbano.

CRITERIOS GENERALES

Señalética accesible y visible

- Implementar una señalética clara, comprensible y visible en el entorno urbano.
- Indicar de manera explícita la ubicación, rutas disponibles, salidas y zonas sin salida.

Optimización de la visibilidad "Ver y ser vista"

- Evitar elementos contruidos o vegetación que obstaculicen las visuales principales.
- Eliminar recovecos propensos a posibles escondites, garantizando una visión clara del entorno.

Favorecer la mezcla de usos para estimular la actividad

- Propiciar la diversidad de usos en el espacio urbano para mantener la actividad durante todas las horas del día.
- Vincular las viviendas al espacio colectivo, asegurando la presencia constante de personas en la calle.

Garantizar la visión de salidas y puntos de ayuda

- Mejorar la visibilidad y actividad en la calle para facilitar la solicitud de ayuda en caso necesario.
- Proporcionar múltiples recorridos y accesos a lugares, evitando dependencia de una única entrada o salida.

Mantenimiento y cuidado del entorno colectivo

- Establecer prácticas de limpieza y mantenimiento del espacio colectivo.
- Asegurar que el entorno se perciba como limpio y bien cuidado para fomentar la sensación de seguridad.

Acción colectiva en el espacio público

- Fomentar la participación colectiva en el espacio público para fortalecer el sentimiento de comunidad.
- Desarrollar actividades que generen interacción y conocimiento mutuo entre los residentes del área.

Iluminación adecuada y orientada al peatón

- Diseñar sistemas de iluminación que se adapten al flujo peatonal, no limitándose exclusivamente a la calzada.
- Garantizar una iluminación adecuada que contribuya al control visual y promueva la percepción de seguridad.

D.6.5. ACCESIBILIDAD

El urbanismo inclusivo busca crear entornos urbanos que sean accesibles y acogedores para todas las personas, independientemente de sus habilidades, edades, géneros o condiciones socioeconómicas. La accesibilidad es un componente clave de este enfoque.

Se debe garantizar y promover la presencia y el movimiento de las personas de manera autónoma en las ciudades y los pueblos. No solo se hace referencia a la accesibilidad, sino que, además, al cuidado comunitario, al mantenimiento y a la limpieza, la capacidad de cubrir necesidades básicas y, finalmente, la seguridad.

Una ciudad que promueve la autonomía es una ciudad accesible para todos los colectivos, las criaturas, las personas con diversidad funcional o la gente mayor. Esto permite que todos los colectivos se puedan mover de manera independiente en la realización de las tareas cotidianas.

La proximidad a los servicios y equipamientos es fundamental para garantizar su accesibilidad, especialmente para aquellos con movilidad reducida. La proximidad a varios servicios públicos al mismo tiempo también indica el nivel de densidad urbana y la diversidad de usos en la ciudad. Una distribución equitativa de las dotaciones en todo el territorio no solo reduce la necesidad de desplazamientos en vehículos motorizados, sino que también promueve una distribución más eficiente de los servicios públicos.

Diseño universal

Promover el diseño universal para garantizar que los entornos urbanos sean accesibles para todas las personas, independientemente de sus habilidades físicas, sensoriales o cognitivas.

Esto implica considerar una amplia gama de necesidades y habilidades desde el principio del proceso de diseño, con el objetivo de eliminar barreras y garantizar la inclusión de todos los ciudadanos en la vida urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	57/64



Espacios públicos accesibles

Asegurar que los espacios públicos, como parques, plazas y calles, sean accesibles para personas con movilidad reducida, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas y la instalación de rampas, pasarelas y pavimentos táctiles.

Los espacios públicos limpios y con un buen mantenimiento, con buena calidad y diversidad de materiales, aumentan la apropiación y el uso del espacio y, por tanto, la percepción de seguridad. Los elementos urbanos para atender las necesidades básicas y de bienestar, como lavabo cercano, fuente de agua, lugar para sentarse o estirarse, fomentan la autonomía.

Cuando un espacio es accesible, seguro y conocido, los/as niños/as y las personas con movilidad reducida pueden transitar por ella y estar de manera autónoma. Esto también significa que no necesitan personas cuidadoras que los acompañen en sus recorridos cotidianos y, por tanto, supone más tiempo y autonomía para las personas cuidadoras en su día a día.

Transporte inclusivo

Desarrollar sistemas de transporte público accesibles, con vehículos adaptados, estaciones accesibles y rutas diseñadas pensando en las necesidades de todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

Infraestructura peatonal

Fomentar la creación de aceras amplias, bien iluminadas y libres de obstáculos para facilitar la movilidad peatonal, especialmente para personas con discapacidades visuales o de movilidad.

La movilidad de la vida cotidiana debe priorizar los movimientos a pie y estudiar los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo sus tareas cotidianas. Son recorridos completos y diversos (en contra del análisis bidireccional casa-trabajo-casa), que conecta los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

Poner la vida en el centro significa repartir el espacio público teniendo en cuenta que los pasos de viandantes sean seguros, abundantes, coherentes con la movilidad a pie y con tiempo suficiente para cruzar para las personas con velocidades diferentes. Además de un diseño de los cruces, claro y de fácil lectura, que propicia una reducción efectiva de la movilidad de vehículos y reserva en el entorno de los pasos de viandantes, un espacio libre de obstáculos que favorece la visibilidad y, por tanto, la seguridad.

Viales y pavimentos

Se debe garantizar la accesibilidad a los espacios públicos como las zonas de paso, acerados o plazas, mediante anchos suficientes, y la utilización de materiales, que hace que los usuarios puedan hacer uso de estos sin problema aun teniendo alguna diversidad funcional, ser ancianos, ser peatones con carritos, utilización de silla de ruedas...etc.

Por tanto, se puede decir que la calidad del espacio viario se puede calificar teniendo en cuenta:

- la accesibilidad peatonal, evaluada a través de las características físicas de las aceras (presencia, continuidad y amplitud).
- la pendiente de las calles, que también afecta la accesibilidad para peatones
- la presencia y extensión de áreas arboladas en la zona urbana, que influyen en el confort térmico y fomentan el uso de medios de transporte no motorizados
- la disponibilidad de estacionamientos en la vía pública, con una doble implicación: por un lado, la presencia de un abundante estacionamiento en superficie facilita la accesibilidad para vehículos, pero, por otro lado, una distribución excesiva del espacio viario para vehículos puede afectar negativamente la accesibilidad peatonal.

Accesibilidad en edificaciones

Establecer normativas para que las edificaciones cumplan con estándares de accesibilidad, incluyendo la instalación de rampas, ascensores, sanitarios accesibles y otras adaptaciones necesarias.

Información accesible

Garantizar que la información sobre servicios públicos, eventos y actividades en la ciudad sea accesible para todas las personas, incluyendo formatos accesibles para personas con discapacidades visuales o auditivas.

Participación ciudadana

Incluir a personas con diversidad funcional y otros grupos marginados en el proceso de toma de decisiones en la planificación urbana, asegurando que sus necesidades y perspectivas sean tenidas en cuenta.

Vivienda inclusiva

Fomentar la construcción de viviendas accesibles y adaptable para todas las personas, considerando la diversidad de necesidades a lo largo del tiempo, incluyendo las relacionadas con la movilidad y la salud.

Incluir en la normativa del planeamiento directrices, normas o recomendaciones para la localización de estas viviendas protegidas en emplazamientos con buena accesibilidad a los equipamientos, zonas verdes y redes de transporte público, así como un reparto homogéneo de las mismas con el fin de fomentar las relaciones de vecindad entre grupos diversos.

Desarrollo sostenible

Integrar prácticas de desarrollo sostenible que promuevan la accesibilidad y la inclusión, teniendo en cuenta la conservación del medio ambiente y la equidad social.

Elementos urbanos

La dotación de los elementos urbanos proporciona criterios de calidad que pueden influir en cómo las personas que son usuarios de un espacio tengan una u otra apreciación, tales como el arbolado o la iluminación, o que simplemente faciliten su empleo y disfrute como, por ejemplo, los espacios de juego, de descanso o de conversación.

El alumbrado público debe garantizar una distribución uniforme de la luz en las calles, especialmente en las aceras y en el espacio peatonal, para garantizar que no se produzcan rincones oscuros y obstrucciones, tales como árboles o carteles publicitarios, promueve una percepción de mayor seguridad y una mejor accesibilidad.

Elementos de estancia y descanso, como son los elementos para sentarse, propician actividades de estancia, descanso y socialización. Los parques infantiles accesibles y sin barreras se convierten en lugares de inclusión y espacios saludables ya que el juego promueve la convivencia y la vida comunitaria.

Aquellos elementos que proporcionen una protección térmica, ante el clima, ante las épocas de calor, o de lluvias y vientos, hacen que los lugares sean amables y accesibles.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	58/64



D.6.6. DIVERSIDAD

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad da un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resitúa las responsabilidades como colectivas.

Para incentivar el principio de diversidad en la composición social de los residentes, es importante que los nuevos procesos urbanísticos se adecuen los programas habitacionales a las características sociales de la población destinataria y a la tipología existente en los tejidos adyacentes. Por ello, proponer la construcción de viviendas asequibles promueve la diversidad socioeconómica en diferentes áreas de la ciudad.

Las ciudades compactas y diversas (mezcla de residencia, oficinas, industrias y servicios) funcionan mejor para la ciudadanía que las ciudades dispersas, zonificadas por actividades, dependientes de automóviles y consumidoras de recursos y tiempo. La vida urbana rica y diversa exige una densidad mínima, diversidad de usos y mixtura de habitantes.

Un espacio que pueda ser usado por el máximo número de perfiles de personas, ya sea por edad, culturas y orígenes o autonomía/dependencia, será un espacio más inclusivo, con más capacidad de acogida y, por tanto, de sostenimiento de la vida cotidiana.

Observar el tejido social muestra la gran diversidad de perfiles de las personas que viven en los territorios. Un buen predictor de un espacio inclusivo es la diversidad de edades que lo ocupan. Una plaza con niños/as, personas adultas y mayores permitirá el intercambio generacional.

Evitar la concentración de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia y relación de la diversidad familiar.

El propósito del urbanismo debería centrarse en la creación de barrios inclusivos que reflejen la diversidad genuina presente en los entornos urbanos, permitiendo que el acceso a la ciudad sea un derecho humano fundamental para todos. Concebir el espacio urbano para todas y para todos implica considerar las distintas perspectivas y necesidades de las personas, sin reproducir desigualdades basadas en género, clase social, origen étnico, cultura, religión, u otros aspectos.

D.6.7. USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

El uso equitativo de la ciudad se basa en garantizar que todos los individuos y grupos tengan igualdad de oportunidades para acceder y disfrutar de los recursos, servicios y espacios urbanos disponibles. Esto implica eliminar barreras físicas, sociales, económicas y culturales que puedan limitar el acceso y la participación de ciertos grupos en la vida urbana. Además, se enfoca en promover la inclusión, la diversidad y el respeto a los derechos humanos, reconociendo y valorando las diferentes necesidades, experiencias y perspectivas de las personas que habitan y utilizan la ciudad.

El derecho al uso completo por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria. La perspectiva de género es un factor determinante cuando nos proponemos proyectar una ciudad en la que todos y todas tengan igualdad de oportunidades y derechos.

La Seguridad Ciudadana es uno de los temas primordiales a la hora de que esta igualdad de oportunidades sea efectiva, ya que lugares seguros son lugares que generan un acceso y uso igualitario.

Es necesario cambiar no solamente el punto de vista patriarcal, sino también el punto de partida, para re-dibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad.

Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto traspasado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.

Para re-dibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad. Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto traspasado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.

D.6.8. LA INCORPORACIÓN DEL URBANISMO INCLUSIVO EN EL NUEVO MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE EL PALMAR DE TROYA

La incorporación, de los criterios generales del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo urbano y territorial de Marinaldeda representa un paso crucial hacia la construcción de una comunidad más equitativa y accesible. En este contexto, es esencial reconocer la diversidad de la población y garantizar que la planificación urbana refleje las necesidades de todos los ciudadanos. La participación activa de la comunidad se erige como un pilar fundamental, estableciendo canales de diálogo que aseguren la representación de distintos sectores en la toma de decisiones. La accesibilidad universal se convierte en un principio rector, permeando el diseño de aceras, edificaciones y servicios públicos. La diversificación de la oferta de viviendas, desde opciones asequibles hasta aquellas adaptadas a necesidades específicas, se postula como un elemento clave. Los espacios públicos, concebidos bajo el paradigma de la inclusividad, deben ser accesibles para todas las personas; independientemente de su edad o habilidades. La promoción de la movilidad sostenible, a través de rutas seguras y transporte público accesible, contribuirá a la creación de un entorno urbano más inclusivo y consciente de la diversidad.

El urbanismo juega un papel fundamental en la creación de espacios urbanos que no solo expresen la identidad cultural y socioeconómica de una comunidad, sino que también fomenten la igualdad y el bienestar para todos sus residentes. En el contexto del desarrollo del nuevo modelo urbano y territorial de Marinaldeda, es imperativo incorporar los principios del urbanismo inclusivo para garantizar que el diseño y la planificación del pueblo respondan a las necesidades específicas de diversos grupos sociales.

El actual paradigma urbano a menudo ha excluido consideraciones cruciales, como las perspectivas de género y las necesidades de personas con diversidad funcional, menores y personas mayores. Este enfoque tradicional ha generado desigualdades en el acceso y uso del espacio urbano, perpetuando situaciones de exclusión. Es por ello que la integración de los criterios del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo territorial de Marinaldeda se presenta como una oportunidad para transformar y mejorar la calidad de vida de sus residentes.

El urbanismo inclusivo se basa en la premisa de diseñar ciudades y pueblos que atiendan a la diversidad de la población, independientemente de su edad, género, situación económica o habilidades físicas. En este sentido, el nuevo modelo territorial de Marinaldeda puede abrazar esta perspectiva ética y práctica, enfocándose en aspectos fundamentales del urbanismo inclusivo, tales como entornos autosuficientes, revitalización de espacios públicos, desarrollo participativo y planificación verde.

La participación activa de la comunidad, en especial de grupos históricamente marginados, se convierte en un componente esencial. Fomentar la inclusión de las mujeres, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros sectores de la población en los procesos de planificación



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	59/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

urbana garantizará una representación equitativa de las necesidades y aspiraciones de todos los residentes.

Superar los desafíos que enfrenta el urbanismo inclusivo requiere una coordinación efectiva entre entidades locales y nacionales, el establecimiento de indicadores específicos para evaluar la inclusión, así como la sensibilización y formación continua de los responsables de políticas, urbanistas y diseñadores. Asimismo, la asignación de presupuestos inclusivos y la generación de datos desagregados serán fundamentales para identificar y abordar las barreras específicas que enfrentan los grupos vulnerables.

Como objetivos generales, por tanto, a recoger desde la redacción del Nuevo Plan:

- Diseñar **espacios urbanos accesibles** para todos los ciudadanos y ciudadanas, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores, igualando las oportunidades sin discriminación por género, edad o diversidad.
 - Incrementar la accesibilidad y la peatonalización.
 - Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.
- Fomentar la **creación de viviendas asequibles y accesibles** para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.
 - Mediante la reserva de viviendas de promoción pública en las áreas de nuevos crecimientos.
- **Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana**, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.
 - Mediante la participación ciudadana.
 - Enfoque plural e integrador del pueblo, mediante el diseño y la planificación del mismo desde el enfoque de género.
 - Fomentando la implantación de formas urbanas y edificatorias amables con las personas, en especial en cuanto a su accesibilidad y permeabilidad, en aras de una mayor usabilidad, inclusión y para favorecer la sensación de seguridad en las calles.
- Crear un sistema de **movilidad y transporte público, accesible y sostenible**, con opciones para todos los ciudadanos.
 - Potenciando la movilidad a través del transporte alternativo en base a la bicicleta para desbancar el predominio del vehículo privado actual, adaptando las vías existentes y las nuevas rutas peatonales al viandante y medios de movilidad alternativos, de manera segura y completamente accesible.
- Facilitar el uso de los **espacios verdes, libres y recreativos accesibles** para todos los vecinos y vecinas, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, garantizando la calidad y la accesibilidad universal a estos espacios.
 - Rehabilitando los espacios públicos libres y verdes existentes en Marinaleda.
 - Incrementar la accesibilidad y la peatonalización en los recorridos a estos espacios.
 - Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	60/64



D.7. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

La propuesta planteada en este Avance de PGOM para la ordenación urbanística del municipio de El Palmar de Troya se basa en un **crecimiento responsable y moderado**, que apuesta por un urbanismo sostenible que prioriza la consolidación y cohesión urbana, como estrategia clave para garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible y compacto. Todo ello desde una visión integral que aborda la interconexión entre el desarrollo urbano y la sostenibilidad medioambiental, apostando por una compatibilidad, una mejora del entorno urbano y una dinamización económica, lo que redundará en una mejora en la calidad de vida, en la calidad medioambiental y en la funcionalidad social.

Teniendo en cuenta que El Palmar de Troya **se encuentra ubicado centralmente en el interior del término municipal de la localidad utrerana**, y que su planeamiento vigente sigue siendo el de Utrera, la compatibilización con este municipio es completa.

El modelo territorial propuesto considera fundamentales diferentes aspectos, que sirven como bases para el desarrollo urbanístico en el término municipal. Estos aspectos incluyen la ocupación territorial coherente y responsable, la planificación residencial acorde a las dinámicas poblacionales, la mayor diversificación y desarrollo económico, un impulso de la movilidad alternativa y una mejora en la accesibilidad, un respeto y cuidado de los elementos ambientales, el control urbanístico, la protección y puesta en valor del patrimonio natural del municipio, la mejora de la imagen de la ciudad y de su carácter identitario, la sostenibilidad del modelo y del municipio, y la resiliencia.

Este modelo territorial propuesto se circunscribe principalmente al término municipal de El Palmar de Troya, abordando las problemáticas del municipio, **sin ninguna incidencia o afectación de la ordenación sobre los términos municipales colindantes**.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	61/64



D.8. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

D.8.1. JUSTIFICACIÓN

El artículo 62.1.a.4 de la Ley 7/2021, de 7 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En este sentido, el artículo 22.1. 4 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondrá, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es necesario aclarar que el contenido del apartado 5 es declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 1/43/2017, de 14 de diciembre («BOE» 17 enero 2018).

El artículo 63 de la LISTA sobre el Plan General de Ordenación Municipal señala que el PGOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende entre otros 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 así como los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico y en su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias.

El resultado de estas determinaciones permite concluir de acuerdo con el artículo 62 de la LISTA que el PGOM deberá incorporar los siguientes documentos:

- A. Estudio Económico Financiero
- B. Informe de sostenibilidad económica
- C. Memoria de Viabilidad Económica.

Sin embargo, esta trilogía documental resulta de aplicación complicada, ya que es difícil discernir las diferencias objetivas de cada documento.

Por el contrario, resulta esclarecedora la detallada descripción del artículo 85 del Reglamento que desarrolla la LISTA sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, más alineada con la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, descartando el estudio económico financiero.

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habrá que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en los correspondientes Haciendas Públicas.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	62/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

La STS 14-3-17 (rec casación 646/16) –EDJ 2017/18556–expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada a dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever «el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

En definitiva, se declara que «el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística».

Esta dualidad que descarta el estudio económico financiero se ha contrastado consultando la jurisprudencia, que no ofrece la existencia alguna de una tercera finalidad que deba ser analizada. Por el contrario, establece una equivalencia entre la viabilidad económica y el estudio económico financiero ya incluido en art.12.4 Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/78.

Se concluye así que el PCOM incluirá

- A.MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- B.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

El apartado 3. b. 1º del artículo 85 del reglamento LISTA señala que:

el Estudio Económico Financiero o Memoria de Viabilidad Económica debe incluir en su redacción un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar, analizando el incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

CONCLUSIÓN

El contenido del Avance no incluye parámetros urbanísticos, por lo que el contenido del Estudio Económico Financiero debe aplazarse a la formulación del documento preliminar del PGOM.

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

PÁG.63



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	63/64



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE PROPUESTA

D.8.2. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

Dentro del programa desarrollado por este documento de Avance de Plan General de Ordenación Municipal, se proponen una serie de actuaciones fundamentales circunscritas en las Alternativas propuestas.

Son intervenciones urbanas integrales, en ámbitos espaciales determinados, donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeamiento, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de las distintas administraciones - Europea-General, Autonómica, Local, el sector privado y otros Entes publico-privados.

Deben impulsarse desde el momento de la redacción de este documento por parte de la Administración Local como promotor del proyecto, debiendo priorizar las gestiones necesarias para obtener los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución, con el fin de alcanzar los objetivos propuestos para este nuevo modelo de ciudad.

Aunque todas ellas son fundamentales para el objetivo final, definimos diferentes actuaciones con carácter prioritario que deben primar en su gestión y puesta en marcha.

Proyecto estratégico	Prioridad	Posibles agentes de Financiación/Subvencionador
CONSOLIDACIÓN DE VACÍOS URBANOS-DESARROLLO RESIDENCIAL	X	Administración Local- Diputación
NUEVO SECTOR INDUSTRIAL	X	Administración autonómica- Diputación (colaboración público-privada)
NUEVO SSGEL PARQUE ZONA CENTRO	X	Administración Local- Diputación
NUEVOS EQUIPAMIENTOS (SEDE AYUNTAMIENTO Y CASA DEL MAYOR)	X	Administración autonómica- Administración Local- Diputación- Fondos de inversión territorial integral(IFI)
MEJORA URBANA DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA DE JEREZ (PASEO A LA IGLESIA PALMARIANA)	X	Administración Local- Diputación
MEJORA MARGENES DE LA A-394 Y NUEVOS PASOS PEATONALES	X	Administración Estatal-Diputación- Local
NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES		Administración Local- Diputación
TRAMO FINAL DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA AL PANTANO		Administración autonómica- Diputación
REHABILITACIÓN URBANA		Administración Local- Diputación
NUEVOS VIARIOS Y JERARQUÍA VIARIA		Administración Local- Diputación
MEJORA ÁREA RECREATIVA PANTANO TORRE DEL ÁGUILA		Administración Local- Diputación
NUEVA ÁREA RECREATIVA LAGUNA DEL ZARRACATÍN		Administración Local- Diputación

D.8.3. HORIZONTE DE IMPLEMENTACIÓN

A medio plazo (5-8 años), se priorizará:

- La consolidación de los vacíos urbanos, principalmente mediante el desarrollo residencial e industrial.
- Ejecución del nuevo SSGEL "Parque Zona Centro"
- Ejecución de los nuevos equipamientos (Nuevo Ayuntamiento y Casa del Mayor)
- Adaptación y reurbanización del paseo a la Iglesia Palmariana
- Nuevo sector industrial
- Mejora de la imagen urbana de la A-394 e incorporación de elementos que permitan el cruce y la accesibilidad con seguridad al polígono desde el núcleo residencial.
- Conclusión del tramo final de la conducción de agua hasta el pantano.

A largo plazo (8-15 años), se fomentará:

- La ejecución de nuevos viarios jerarquizados, que den acceso a los nuevos sectores de crecimiento.
- La ejecución de nuevos desarrollos residenciales en suelo rústico.
- Nuevas áreas recreativas

Otra clave en el desarrollo del PGOM será considerar los recursos económicos derivados de los desarrollos previstos por el PGOM para los nuevos sectores de crecimiento residencial e industrial.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se puede concluir que el PGOM cuenta con recursos suficientes para crear plusvalías y poder financiar parcialmente los proyectos estratégicos que propone el Plan. Así mismo, se indica las diversas fuentes de financiación posible a nivel público, dependiendo de su incidencia local, supramunicipal o estatal, lo que garantiza la implicación de las distintas administraciones y la diversificación de posibles planes en los que se encuadren.

Por último y de igual importancia, hay que destacar la posibilidad de financiación público-privada en algunos de los proyectos, bajo la iniciativa y dirección de la Administración, lo que indica la capacidad de implicación de los proyectos públicos a todos los niveles de la sociedad, siguiendo los preceptos de la LISTA que marca esta vía como una de las líneas estratégicas de la propia ley, tanto en su exposición de motivos como en los art. 9 y 89, preceptos que defiende a lo largo de todo el desarrollo de la ley y que el propio Reglamento ha articulado con el espíritu de viabilizar e implicar a todos los agentes públicos y privados.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Fecha	02/02/2026 17:04:32
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/IV7RUTAP345252WPVQAFIMYEGU	Página	64/64

