

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
RESUMEN EJECUTIVO



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



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Página	1/30



RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO

El presente documento de **RESUMEN EJECUTIVO** 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 Machío, 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 Cuerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambraña, Arquitecto
Estefanía Simionato Broggnini, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Perez, Arquitecto

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

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

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rodrigo Caballero Véganzones, 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	IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	3/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

D.1.	ALTERNATIVAS	5
D.2.	MODELO TERRITORIAL	25
D.3.	OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN	26



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Página	4/30



RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

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 corresponderán 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 manifiesten 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 63 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. 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 reconoce 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Página	5/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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.

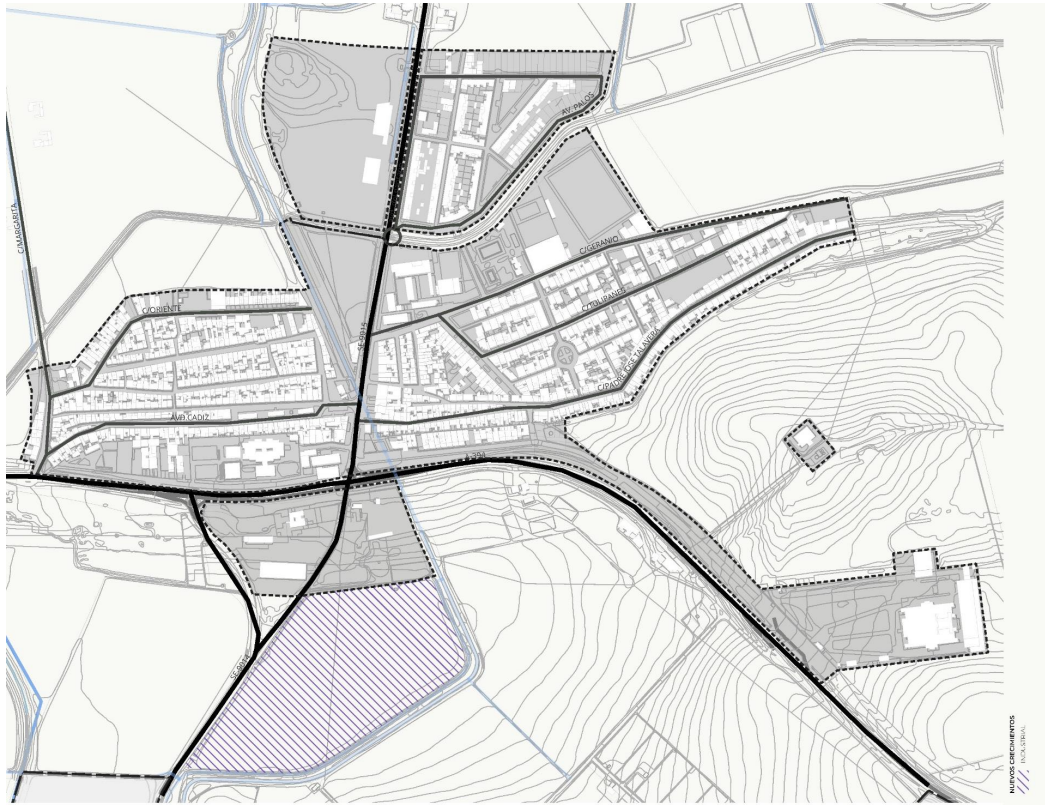
SURB-I-1 "El Palmar de Troya"

Este ámbito, de 54.470 m2, cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado en 2010, derivado de la Modificación Puntual N°27 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 afección 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	7/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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.

Denominación	Superficie (m2)
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

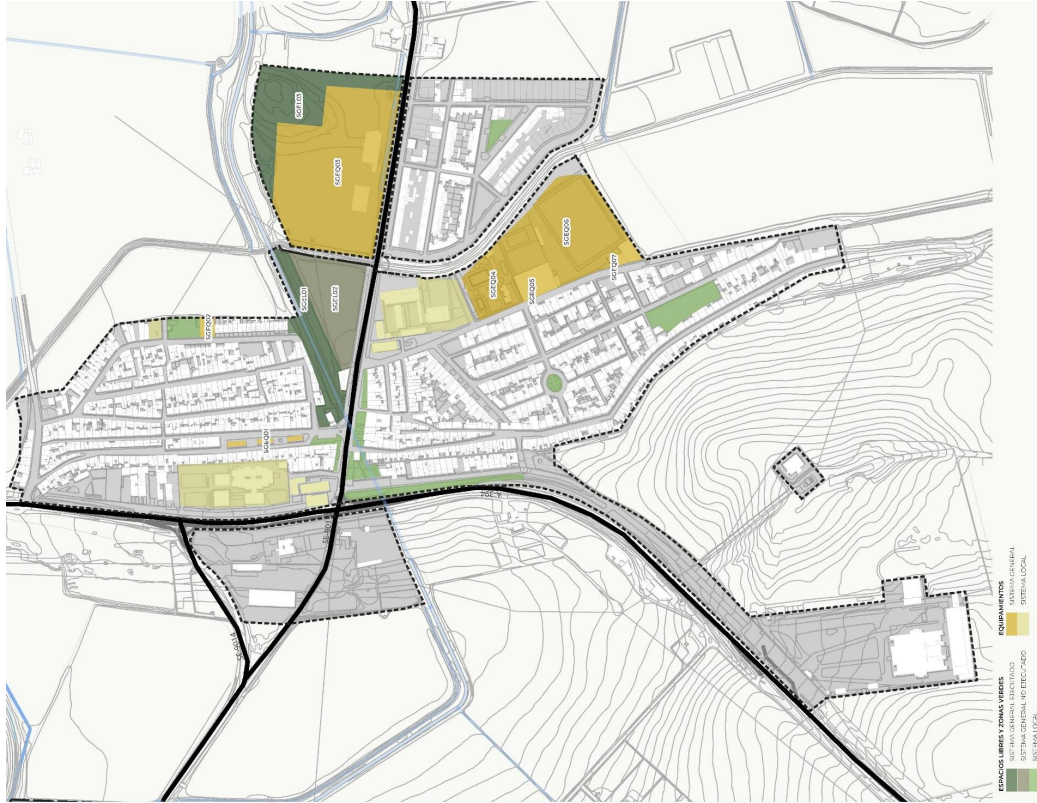
En la alternativa 0 se mantienen los suelos calificados como Equipamiento del Plan vigente. Los equipamientos que tienen consideración de sistemas generales, dado que prestan servicio a la totalidad de la población, son los que actualmente contempla la Adaptación parcial a LOUA y suman una superficie de 49.585 m².

Son los siguientes:

Denominación	Superficie (m2)
SGEQ01 CASA DEL MAYOR	122
SGEQ02 CENTRO CIVICO	505
SGEQ03 RECINTO FERIAL	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**.

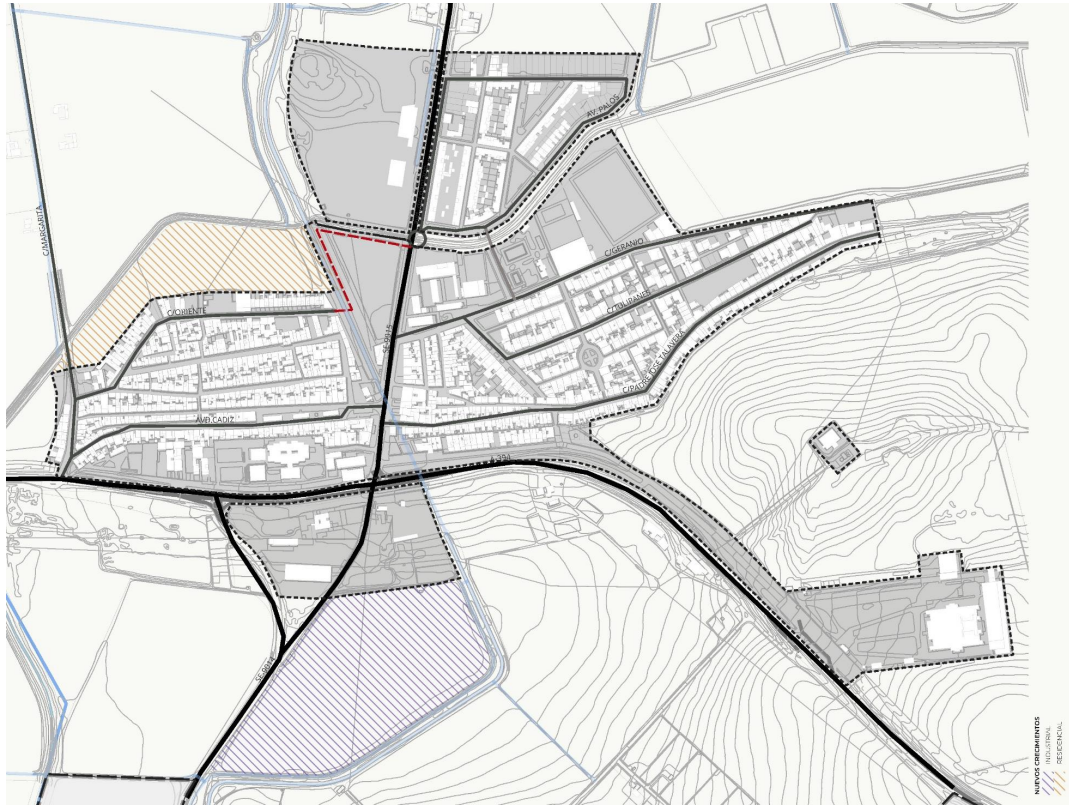


ALTERNATIVA 00.- ESQUEMA SISTEMA DOTACIONAL NÚCLEO URBANO



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	8/30





ALTERNATIVA 01 - ESQUEMA DE NUEVOS CRECIMIENTOS

RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL
NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

En esta alternativa, se define una zona crecimiento residencial en suelo rústico;

- **Zona Este "La Mota"**, en continuación con la trama urbana, con acceso desde la Calle Margarita, junto a las traseras de la Calle Manuel Sánchez. Superficie aproximada de 27.000m².

La propuesta de desarrollo residencial para este sector plantea la continuidad del modelo tipológico previamente implantado en el municipio. Actualmente, el crecimiento urbano se ve condicionado por las particularidades del entorno natural, especialmente por la presencia de zonas con riesgo de inundación y avenidas de agua, lo que reduce significativamente las áreas aptas para un desarrollo seguro.

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.

Hasta la fecha, se ha llevado a cabo un estudio técnico para la ejecución de un muro de contención destinado a proteger la zona norte del núcleo urbano frente a posibles inundaciones. Esta actuación se enmarca en las medidas de prevención y mitigación del riesgo hídrico, con el objetivo de garantizar la seguridad del entorno y permitir un desarrollo urbano controlado y resiliente.

La propuesta mantiene el modelo residencial y la morfología del municipio, asegurando una integración armónica con el entorno construido existente, 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.

La densidad planteada mantiene la que actualmente presenta el municipio, lo que supondría un aumento aproximado entre **80 y 120 viviendas**, suponiendo un aumento de población entre 200 y 250 habitantes, teniendo en cuenta un factor de 2,4 habitantes por vivienda.

NUEVOS CRECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En esta alternativa, se define una zona de actuación de nueva urbanización en suelo rústico para nuevos crecimientos de actividades económicas.

Al igual que en la Alternativa 0, se trata del sector SURB-I-1, procedente de la adaptación parcial de las NNSs a LOUA. Tal y como recoge dicho documento, en el término municipal se define un ámbito de suelo urbanizable de uso global industrial.

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 N°27 del Plan General de Ordenación vigente, actualmente no está ejecutado.

La propuesta de la Alternativa 02 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	12/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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 Errizas y el Parque del Canal, aprovechando su cercano 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 RLIISTA.

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	
Denominación	Superficie (m ²)
SCELO1 PARQUE LINEAL DEL CANAL DE RIEGO	910,42
SCELO2 ESPACIO BIOSALUDABLE DE LAS ERRIZAS	11.015,95
SCELO3 ESPACIO PROPUESTO EN PARCELA TRIANGULAR	1.275
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	13.201,37

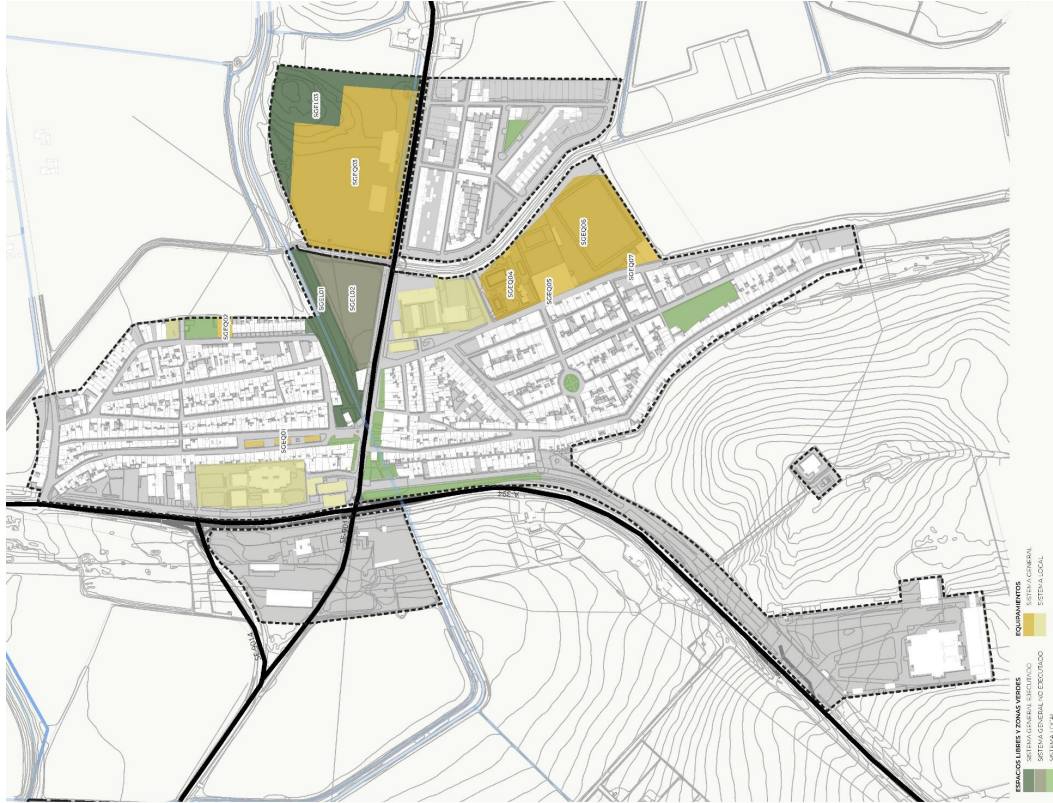
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

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

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	
Denominación	Superficie (m ²)
SCEO01 CASA DEL MAYOR	122
SCEO02 CENTRO CIVICO	505
SCEO03 RECINTO FERIAL	28.042
SCEO04 PISCINA MUNICIPAL	4.664
SCEO05 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1741
SCEO06 CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	15.061
SCEO07 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	13/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

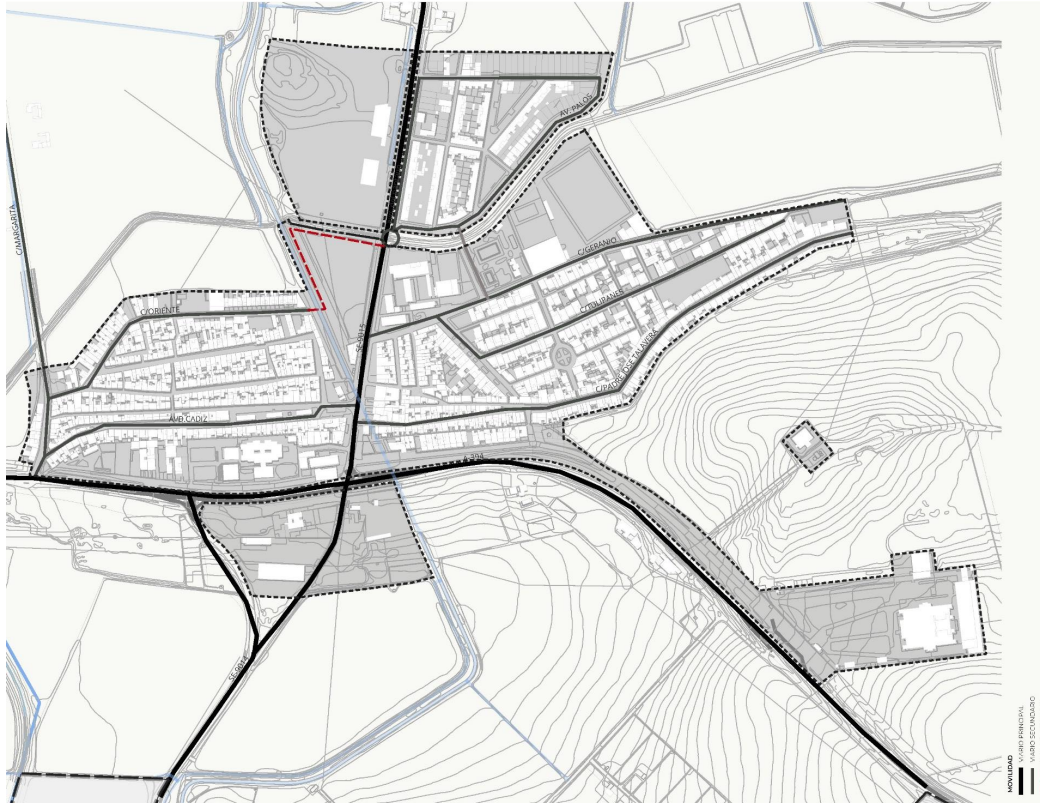
ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

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	IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	14/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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

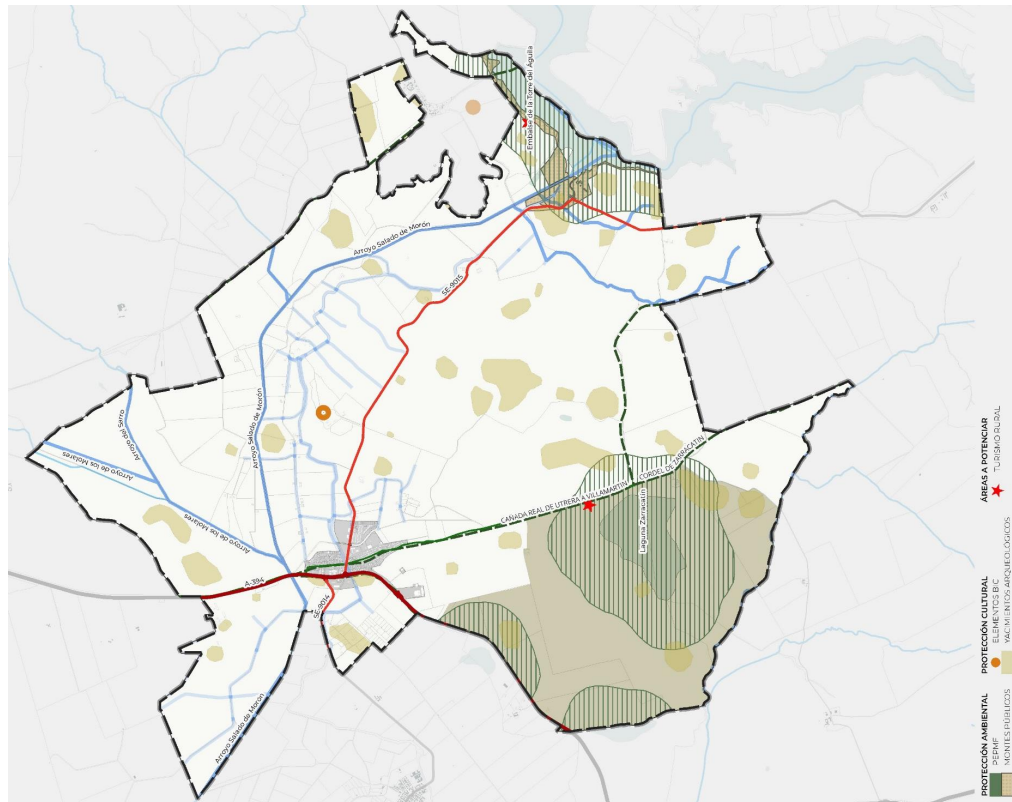
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

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 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 Zarracatín, permitiendo el turismo rural en ambas.

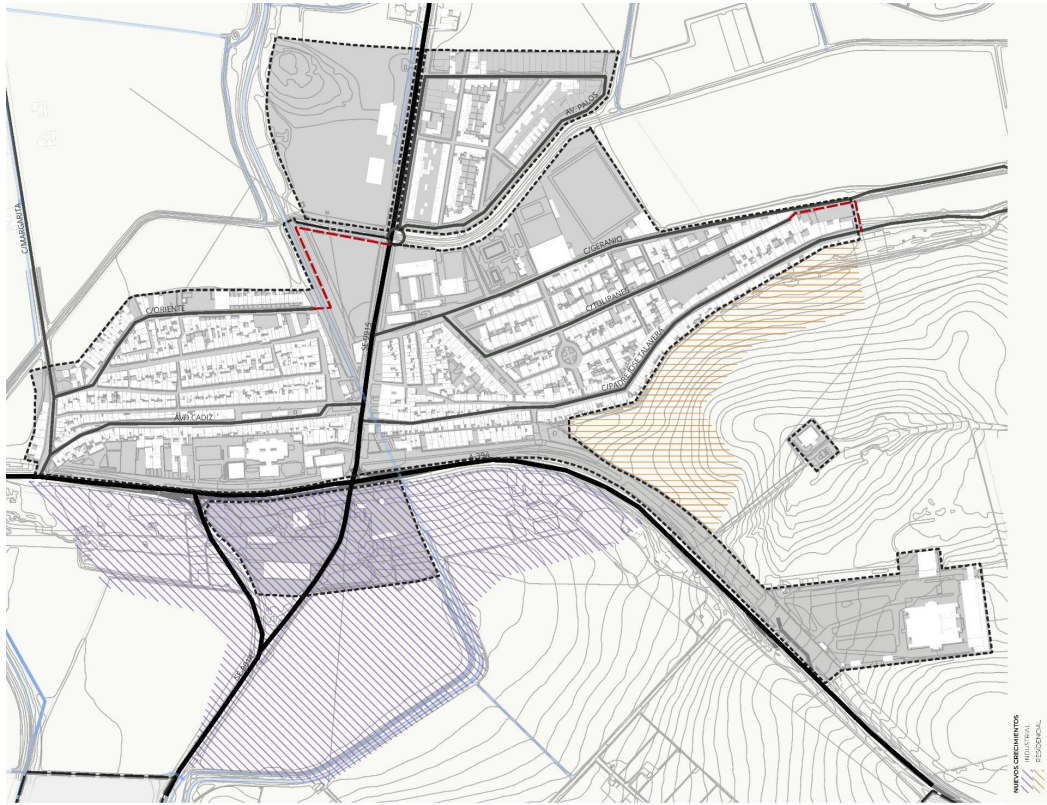


ALTERNATIVA 01.- ESQUEMA DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL



Código Seguro de Verificación	IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	15/30





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

RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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.

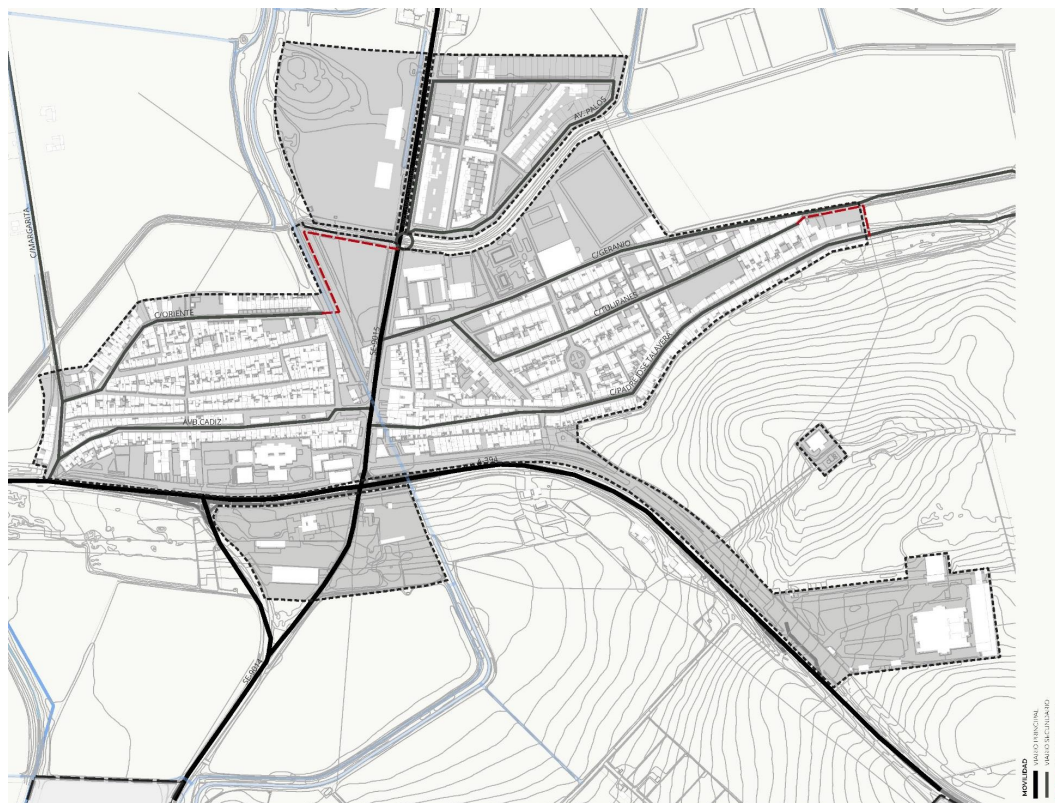
ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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	IV7RUTH03J4Y75H16XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTH03J4Y75H16XQQ6E16CY	Página	17/30





ALTERNATIVA 02.- ESQUEMA DE MOVILIDAD EN EL NÚCLEO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD.

De acuerdo con el esquema actual de movilidad del municipio, y especialmente del núcleo urbano, se detectan dos ámbitos con potencial de mejora en términos de conectividad. Se trata de dos calles que en la actualidad finalizan en fondo de saco, careciendo de continuidad, cuya prolongación permitiría optimizar de forma notable la movilidad tanto peatonal como motorizada dentro del núcleo urbano.

En este contexto, la alternativa 2 mantiene la actuación ya planteada, que consiste en la prolongación de la calle Oriente, posibilitando la conexión de la zona norte del núcleo urbano con la vía principal que lo atraviesa en sentido horizontal, mediante los sistemas generales existentes y los previstos.

Asimismo, se plantea la conexión directa de la calle Tulipanes, ubicada al sur del núcleo y actualmente sin salida, con la calle Padre José Talavera, lo que contribuye a favorecer una circulación más fluida en la mitad sur del núcleo urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	19/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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

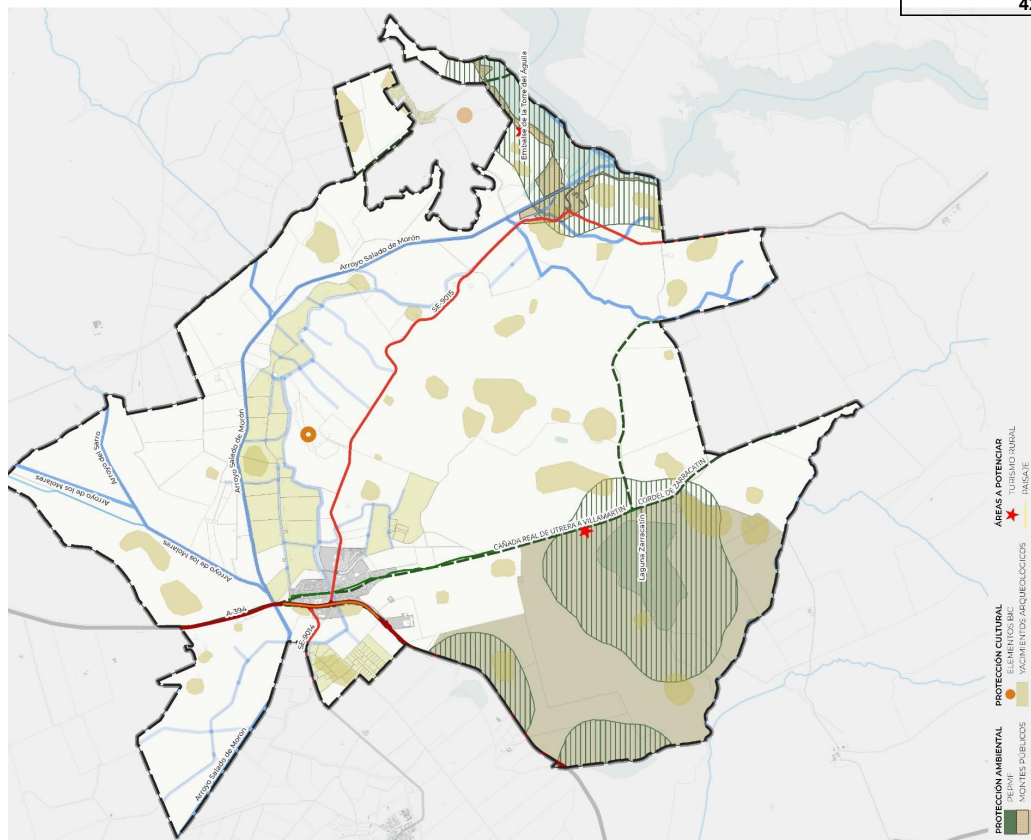
A su vez se propone la protección de la Laguna del Zarracatín, y la continuidad de la protección del Embalse Torre del Águila permitiendo el uso turístico-recreativo, fomentando el turismo rural de carácter ecológico, histórico y cultural.

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.



PROTECCIÓN AMBIENTAL
BENEFICIOS BIC
BENEFICIOS BIC
RED NATURA

PROTECCIÓN CULTURAL
BENEFICIOS BIC
BENEFICIOS BIC

ÁREAS A POTENCIAR
TURISMO RURAL
PAISAJE

ALTERNATIVA 02.- ESQUEMA DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	20/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO**D.1.2. 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	21/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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" 1º -Uso: actividades económicas, equipamientos deportivos, terciario. -Superficie aproximada: 57.000m2	-Crecimiento: "SURB-I" 1º -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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	22/30



ESQUEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

ALTERNATIVA 0 -Mantiene el esquema de movilidad que recoge el plan vigente.	ALTERNATIVA 1 -Mantiene el esquema del plan vigente. -Propone la conexión de la Calle Oriente con el viario principal.	ALTERNATIVA 2 -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 -Mantiene lo que recoge el planeamiento general vigente: PEPMF, Montes Públicos y Red Natura	ALTERNATIVA 1 -Mantiene lo que recoge el planeamiento general vigente: PEPMF, Montes Públicos y Red Natura	ALTERNATIVA 2 -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 protección de 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	23/30



D.1.3. 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Página	24/30



D.2. MODELO TERRITORIAL

D.2.1. 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 de 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.

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.



Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	25/30



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 aunan 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. 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 encierran 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 vivienda unifamiliar 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	26/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

- 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 PGOM 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 preserve 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 PGOM 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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6EI6CY	Página	27/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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 PGOM 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 PGOM 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.

Código Seguro de Verificación	IV7RUTHO3J4Y75H16XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75H16XQQ6E16CY	Página	28/30



D.3.2. EJES/DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES

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	IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTHO3J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	29/30



RESUMEN EJECUTIVO
RESUMEN EJECUTIVO

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	IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Fecha	02/02/2026 17:08:46
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RUTH03J4Y75HI6XQQ6E16CY	Página	30/30

