

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) " PARQUE ZONA CENTRO". EL PALMAR DE TROYA, (SEVILLA).

DOCUMENTO DE AVANCE

PROMOTOR: Exmo. Ayuntamiento de El Palmar de Troya

TÉCNICO REDACTOR: José Antonio Ortiz Sabido, ARQUITECTO

FECHA: Junio 2025

**ORTIZ SABIDO JOSE
ANTONIO -
28587996P**

Firmado digitalmente por ORTIZ SABIDO JOSE ANTONIO - 28587996P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-28587996P, givenName=JOSE ANTONIO,
sn=ORTIZ SABIDO, cn=ORTIZ SABIDO JOSE ANTONIO - 28587996P
Fecha: 2025.07.31 12:28:18 +02'00'

ÍNDICE

A. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Objeto y ámbito de actuación
- 1.2 Promotor
- 1.3 Redactor
- 1.4 Antecedentes
- 1.5 Justificación del instrumento de ordenación empleado
- 1.6 Justificación del documento de Avance

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- 2.1 Ámbito del Plan de Reforma Interior
- 2.2 Análisis de la situación actual del ámbito
 - 2.2.1 Características topográficas y geológicas
 - 2.2.2 Sismicidad y condiciones constructivas
 - 2.2.3 Hidrología
 - 2.2.4 Climatología
 - 2.2.5 Vegetación
 - 2.2.6 Usos y edificaciones existentes
- 2.3 Infraestructuras y servicios existentes
 - 2.3.1 Red viaria
 - 2.3.2 Abastecimiento
 - 2.3.3 Saneamiento
 - 2.3.4 Red eléctrica
 - 2.3.5 Telecomunicaciones
 - 2.3.6 Gestión de Residuos
- 2.4 Ordenación urbanística. Planeamiento vigente
- 2.5 Afecciones sectoriales y servidumbres
 - 2.5.1 Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986)
 - 2.5.2 Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2002)
 - 2.5.3 Vías Pecuarias
 - 2.5.4 Otras afecciones
- 2.6 Estructura de la propiedad
 - 2.6.1 Información Catastral
- 2.7 Análisis de la situación actual. Diagnóstico
- 2.8 Reportaje fotográfico

3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 4.1 justificación de la conveniencia y oportunidad del instrumento de ordenación urbanística
- 4.2 Análisis de las alternativas de ordenación contempladas
 - 4.2.1 Alternativa 0
 - 4.2.2 Alternativa 1
 - 4.2.3 Alternativa 2
 - 4.2.4 Alternativa 3
 - 4.2.5 Alternativa 4. Alternativa seleccionada. Justificación
- 4.3 Descripción del modelo de ordenación
 - 4.3.1 El sistema de comunicaciones y accesos
 - 4.3.2 El sistema de espacios libres
 - 4.3.3 El sistema de equipamientos
- 4.4 Incidencias sobre la Ordenación Territorial
- 4.5 Consideraciones en materia de gestión de residuos y contaminación del suelo
- 4.6 Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio. Accesibilidad

B. RESUMEN EJECUTIVO

C. ANEXOS

- 1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

D. CARTOGRAFÍA

1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- A_01 Situación
- A_02 Información Gráfica Urbanística. PGOU Utrera 2002
- A_03 Información Gráfica Urbanística. Adaptación LOUA 2008
- A_04 Topográfico
- A_05 Planta Estado Actual
- A_06 Secciones Estado Actual
- A_07 Abastecimiento Estado Actual
- A_08 Saneamiento Estado Actual
- A_09 Electricidad y Telefonía Estado Actual

2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

- B_01 Planta de Ordenación. Superficies y Usos
- B_02 Secciones Estado Reformado
- B_03 Planta de Ordenación. Cotas

A. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

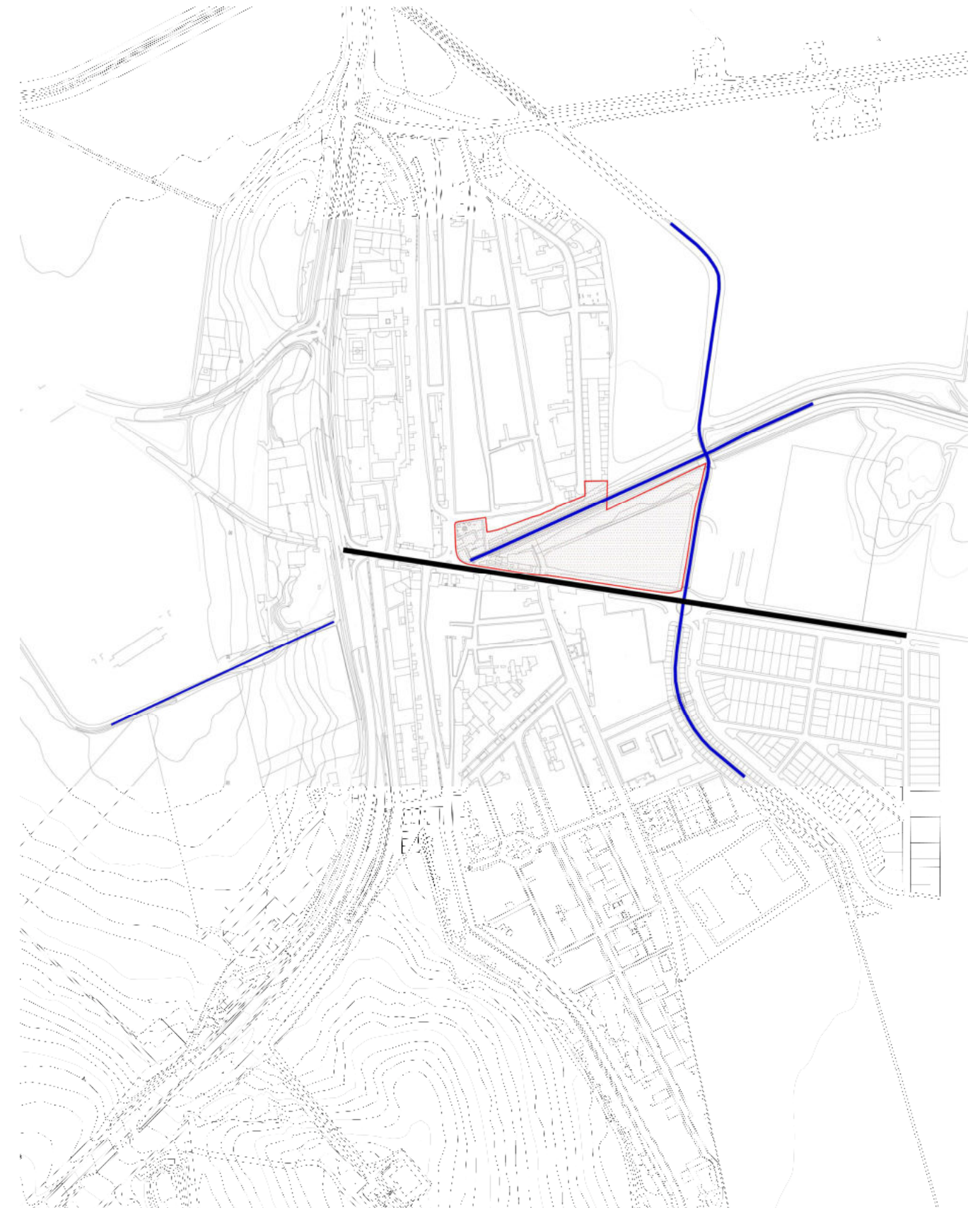
1.1 Objeto y ámbito de actuación

El presente documento tiene por objeto la formulación del Plan de Reforma Interior (PRI) correspondiente al ámbito denominado "Parque Zona Centro" en el término municipal de El Palmar de Troya, Sevilla. Dicho instrumento urbanístico tiene como finalidad establecer la ordenación pormenorizada y programación de las actuaciones urbanísticas necesarias sobre un ámbito clasificado como suelo urbano y sujeto a procesos de Reforma Interior.



(Fotografía_01. Situación del ámbito de actuación)

El ámbito de actuación se localiza en el área central del núcleo urbano de El Palmar de Troya, configurándose como pieza articuladora entre los sectores norte y sur del tejido residencial. Con una geometría triangular, el enclave está delimitado por el canal de riego procedente del embalse Torre del Águila al norte, un desagüe del arroyo Salado de Morón al este, y la Avenida de Utrera al sur, vía principal de la localidad. La superficie total del ámbito asciende a 14.689,35 m².



(Plano_01. Trazas: Avenida de Utrera-Canal de riego-Arroyo del Salado)

1.2 Promotor

El promotor de la presente iniciativa urbanística es el Excmo. Ayuntamiento de El Palmar de Troya, con sede en C/ Geranio s/n, C.P. 41719, CIF P-4100053-J, representado legalmente por su Alcalde-Presidente, D. Juan Carlos González García, NIF 77.533.408-V.

1.3 Redactor

El presente documento técnico ha sido redactado por el arquitecto D. José Antonio Ortiz Sabido, colegiado n.º 3.984 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional a efectos de notificación en C/ Carretero, 20, Bajo, 41100 Coria del Río, Sevilla.

1.4 Antecedentes

En el año 2012, atendiendo a la demanda planteada por la Entidad Local de El Palmar de Troya, se inicia un proceso de colaboración institucional con la Diputación Provincial de Sevilla a fin de abordar una estrategia de regeneración urbana que potenciara la centralidad del núcleo y cualificara su estructura de espacios libres. En este marco, se identificó un ámbito con carácter estratégico cuya superficie aproximada alcanzaba las 2,5 hectáreas, seleccionándose como soporte territorial una pieza central del entramado urbano que, por su morfología y localización, ofrecía un alto potencial de reconversión paisajística y funcional.

El área de intervención comprendía tres zonas morfológicamente diferenciadas:

- Una parcela triangular sin edificaciones preexistentes, de titularidad privada, con una superficie cercana a los 8.700 m².
- El canal de riego cubierto y sus márgenes adyacentes, de titularidad estatal, con una superficie aproximada de 7.500 m².
- Viario urbano consolidado, de titularidad municipal, con una superficie de aproximadamente 11.000 m².

El primer impulso técnico a esta actuación lo constituye el informe emitido el 31 de enero de 2012 por el Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla, relativo al "Plan de Adecuación Centro en El Palmar de Troya", considerado germen de todas las intervenciones posteriores. Este documento preliminar abordaba una propuesta de intervención basada en la estructuración de un sistema de espacios públicos articuladores, orientado a mejorar la centralidad urbana mediante operaciones de adecuación del viario, reurbanización del entorno y consolidación de áreas verdes. A partir de 2015, el Ayuntamiento incorpora la ejecución de proyectos bajo el marco de los Planes Supera, destacando:

- **Plan Supera III y Complementario (2015):** Reordenación del entorno inmediato del canal, pavimentación de caminos, incorporación de recorridos peatonales accesibles, instalación de elementos vegetales y mobiliario urbano, alumbrado público e infraestructuras de riego. Estas obras incluyeron también la consolidación estructural de elementos del canal mediante placas prefabricadas, así como la instalación de pérgolas metálicas con vegetación trepadora y setos perimetrales.
- **Plan Supera IV y Complementario (2016-2017):** Consolidación de la conexión entre la calle Sol y la zona de juegos mediante plataformas peatonales a doble cota, tratamiento paisajístico del borde urbano, implantación de un área infantil con pavimento amortiguador y supresión de barreras arquitectónicas. Se actuó además sobre la Plaza de la Concordia y traseras de calles colindantes, con mejoras en pavimentación, drenaje e iluminación. Las líneas de media tensión se soterraron, eliminando impactos visuales y mejorando la seguridad urbana.



Fotografía 2. Aérea del estado actual. Fuente: Google Earth

Estas actuaciones, ejecutadas con carácter estratégico, reconfiguraron el borde urbano del canal como una infraestructura verde transversal, dotada de un carácter cívico y ambiental, reforzando la accesibilidad y conectividad entre barrios y usos urbanos diversos.

La evolución administrativa del municipio desde su condición de núcleo secundario del PGOU de Utrera, pasando por ELA hasta su constitución como municipio independiente mediante el Decreto 183/2018, implica la necesidad de revisar y adaptar el planeamiento urbanístico vigente a su nueva realidad institucional.

En la actualidad el municipio de El Palmar de Troya se regula urbanísticamente por el planeamiento general del municipio de Utrera. De este modo, el planeamiento vigente está integrado por:

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	BOP
Plan General de Ordenación Urbana de Utrera	8 de febrero de 2002	BOP de 28/05/2002
Adaptación Parcial a la LOUA (D. 11/2008)	9 de octubre de 2008	BOP nº169 de 23/07/2009



Fotografía 03. Vista de la zona de juego de niños y parcela triangular a la derecha



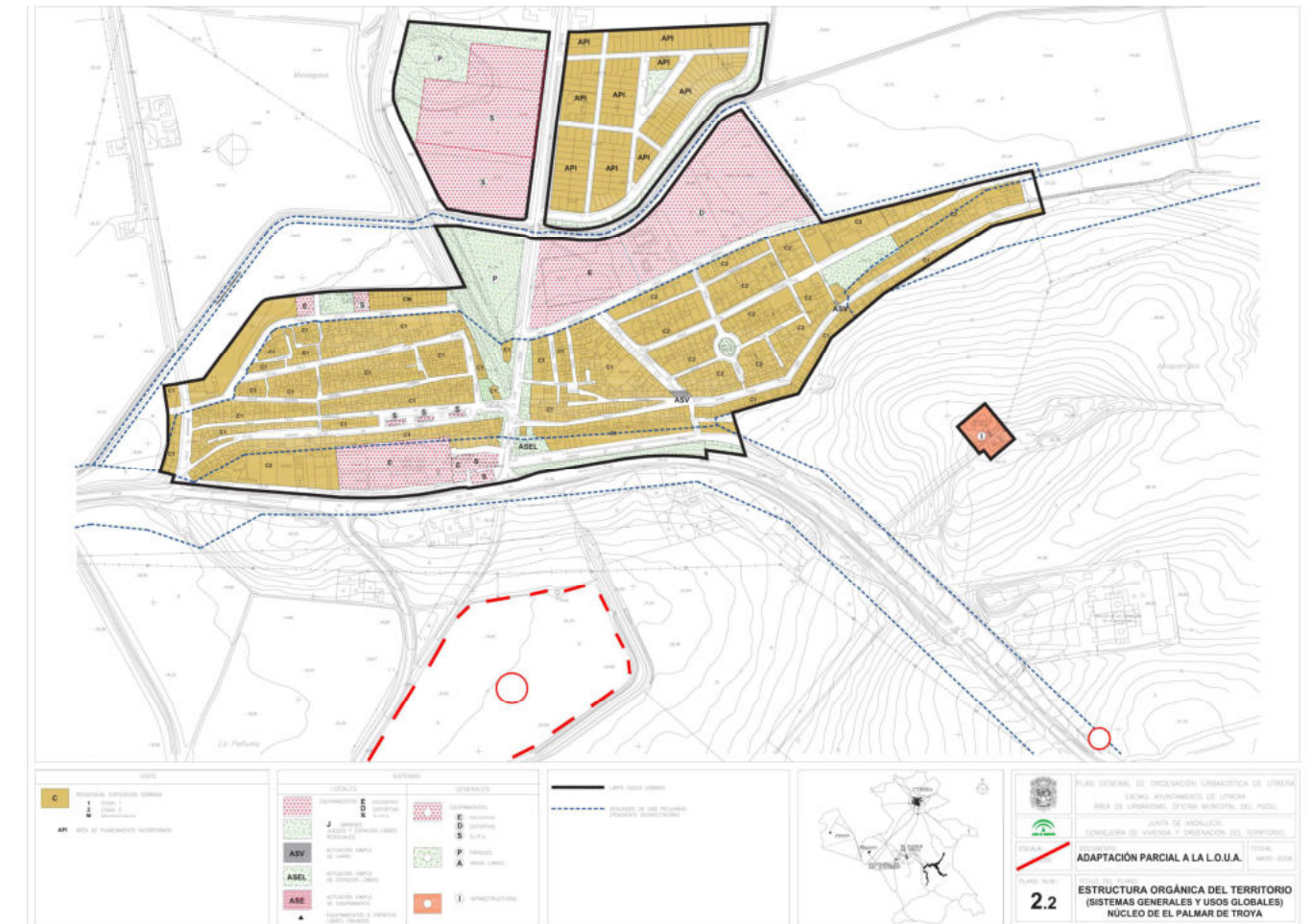
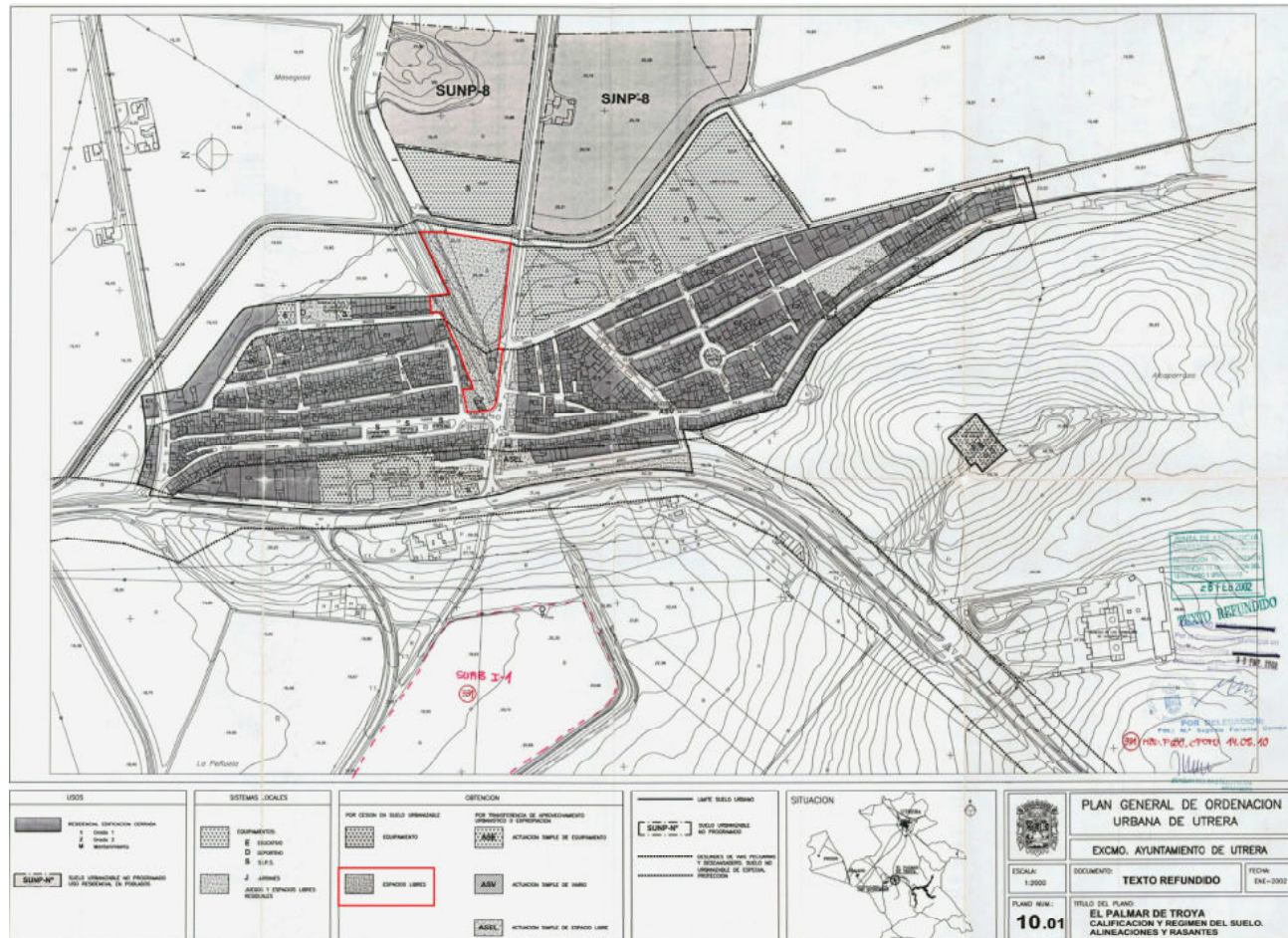
Fotografía 04. Vista de la zona de la pérgola y canal de riego



(Plano_03. Ámbito de actuación del PRI)

En la planimetría del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera, plano de calificación y régimen de suelo, se definía el uso del ámbito de actuación como "espacio libre".

En la posterior adaptación a la LOUA de 2008 se mantiene el uso del ámbito de actuación, estableciéndolo como un "sistema general de parques".



(Plano_04_ PGOU Utrera 2002. Calificación y Régimen del Suelo)

(Plano_05_Adaptación Parcial a la LOUA 2008. Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales y Usos Globales)

En 2020, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir otorga concesión demanial al Ayuntamiento para el uso recreativo de terrenos colindantes al canal. Esta actuación se vio reforzada por la autorización en 2021 para la ejecución de obras de adecuación, consolidando así la intervención municipal en el entorno del parque urbano.

Finalmente, en 2024, el Ayuntamiento formaliza la adquisición de la parcela principal del triángulo central, procedente de la entidad Troya Riego, incorporando plenamente al dominio municipal 7.779 m² mediante compraventa.

Actualmente, el Ayuntamiento de El Palmar de Troya se encuentra inmerso en la redacción de su propio Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), proceso que se considera clave para dotar al municipio de una herramienta de planificación integral ajustada a sus necesidades contemporáneas.

1.5 Justificación del instrumento de ordenación empleado

El Plan de Reforma Interior (PRI) constituye una figura de planeamiento derivado con capacidad normativa suficiente para redefinir la ordenación pormenorizada de ámbitos urbanos en los que concurren circunstancias que hacen inviable la aplicación directa del planeamiento general vigente. En este caso concreto, nos encontramos ante un suelo urbano consolidado cuya calificación como Sistema General de Parques, establecida en el PGOU de Utrera aún vigente, resulta limitante para la incorporación de nuevos equipamientos públicos de carácter administrativo y socio-cultural, cuya necesidad está plenamente justificada desde el punto de vista funcional y estructural.

La elección del PRI responde a una estrategia deliberada por parte de la Administración Local para resolver las incongruencias normativas entre los usos deseados para el ámbito y las determinaciones urbanísticas actualmente aplicables. No se trata simplemente de habilitar un cambio de uso, sino de establecer una nueva ordenación detallada que permita la integración coherente de nuevos elementos edificatorios (Casa del Mayor y Casa Consistorial) dentro de un sistema de espacios públicos jerarquizados y funcionales, garantizando la compatibilidad con los valores ambientales, sociales y paisajísticos preexistentes.

Desde el punto de vista legal, la LISTA en su artículo 29 considera las actuaciones de Reforma Interior como aquellas intervenciones que persiguen una reestructuración de los usos urbanísticos, la actualización de infraestructuras y redes de servicios, así como la renovación de la morfología urbana cuando se evidencia una inadecuación funcional respecto a los requerimientos contemporáneos. La obsolescencia en la localización del actual Ayuntamiento (situado en un borde periférico, en una nave adaptada con insuficiencia funcional y simbólica) y la carencia de un equipamiento especializado para las personas mayores justifican la intervención estructural en este enclave central.

A nivel territorial, el ámbito objeto del PRI actúa como un nodo estratégico dentro de la malla urbana de El Palmar de Troya. Su centralidad, conectividad potencial y su papel como conector entre los sectores norte y sur del municipio le otorgan un rol clave en la estructura funcional de la ciudad. La introducción de equipamientos estructurantes y la consolidación de una gran zona verde equipada permiten la formalización de una centralidad cívico-institucional que hasta ahora ha sido inexistente.

Además, la operación urbanística propuesta está orientada a maximizar la eficiencia del uso del suelo público, en tanto que todas las parcelas afectadas se encuentran en dominio municipal o concesión demanial gratuita, lo cual minimiza el coste del proceso de transformación y permite una



(Fotografía_05_Planta estado actual)

ejecución programada y racional de las actuaciones. Este principio de racionalidad en la gestión del suelo refuerza aún más la idoneidad del PRI frente a otras figuras alternativas de planeamiento.

El PRI garantiza, asimismo, el cumplimiento de principios de sostenibilidad urbana: se promueve la movilidad peatonal mediante nuevos recorridos, se introduce vegetación de bajo consumo hídrico con sistemas de riego eficientes, se priorizan criterios de accesibilidad universal y se integran equipamientos de proximidad. Además, se contempla la adaptación de las infraestructuras existentes (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) a las nuevas necesidades funcionales derivadas de los usos previstos, con el objetivo de asegurar la resiliencia técnica y ambiental del conjunto.

En términos urbanísticos, la intervención también resuelve la disfuncionalidad entre zonas urbanizadas previas (parque lineal sobre el canal) y áreas sin desarrollar (parcela triangular), generando una continuidad espacial y funcional que refuerza la legibilidad urbana y la identidad colectiva del municipio.

Por tanto, el presente PRI no sólo permite regularizar jurídicamente una situación de hecho –la voluntad de edificar sobre un sistema general limitado en sus usos–, sino que establece una visión integradora del espacio público, coherente con las necesidades presentes y futuras de El Palmar de Troya. Su tramitación y aprobación dotarán al municipio de una herramienta sólida para la gestión del crecimiento urbano desde criterios de equidad, eficiencia, sostenibilidad y calidad de vida ciudadana.

1.6 Justificación del documento de Avance

La elaboración del presente **Documento de Avance** se justifica conforme a lo establecido en el **artículo 77 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, en tanto que el Plan de Reforma Interior constituye un instrumento de ordenación urbanística sometido a análisis previo en el marco de la legislación ambiental.

Según dicha disposición, el Avance es preceptivo en todos los casos en que los instrumentos de ordenación estén sometidos a **evaluación ambiental estratégica**, y debe tener la consideración de **borrador del plan** a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Este documento deberá describir y justificar:

- El objeto y alcance de la ordenación propuesta.
- El ámbito afectado y su contexto territorial, urbano y ambiental.
- Los criterios y objetivos generales de ordenación.
- Las **alternativas razonables**, técnica y ambientalmente viables, consideradas.

En aplicación de lo anterior, este PRI incluye un análisis técnico y ambiental suficiente para ser objeto de valoración por la administración competente en materia ambiental, en relación con su posible sometimiento a evaluación ambiental estratégica, ordinaria o simplificada.

Conforme a lo previsto en el **artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)**, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica aquellos instrumentos de ordenación urbanística que, aun requiriendo tramitación urbanística y modificación del planeamiento, **no generen efectos significativos sobre el medio ambiente**. En particular, el artículo 40.c) de la GICA establece que:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b), en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a sus características, localización o naturaleza, que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente”.

Por ello, se incorpora como parte integrante de este documento el correspondiente **Anexo de Evaluación Ambiental Estratégica**, en el que se desarrolla una **justificación técnica detallada** que permite concluir que:

- Las determinaciones del presente PRI **no generan impactos ambientales significativos**.
- La ordenación propuesta **no introduce nuevos crecimientos urbanos**, sino que actúa sobre suelo urbano consolidado o urbanizable previamente delimitado, con finalidad dotacional y de regeneración urbana.
- No se afectan hábitats protegidos, espacios naturales ni se introducen riesgos territoriales ni hidráulicos adicionales.
- Se prevén soluciones de drenaje sostenible, integración vegetal y minimización de afecciones ambientales.

Por tanto, y conforme al marco legal vigente, se entiende que el instrumento presentado **puede quedar excluido del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica**, sin perjuicio de las valoraciones que correspondan a la **autoridad ambiental competente**, a la vista del contenido del anexo aportado.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

2.1 Ámbito del Plan de Reforma Interior

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior se localiza en una posición estratégica dentro del núcleo urbano de El Palmar de Troya, actuando como elemento de conexión entre áreas consolidadas al norte y al sur del municipio. Se configura morfológicamente como un triángulo irregular delimitado por tres elementos estructurantes del territorio: al norte, el canal de riego procedente del embalse Torre del Águila; al este, el cauce del desagüe del arroyo del Salado de Morón; y al sur, la Avenida de Utrera, eje principal de tráfico rodado y vertebración urbana.



(Fotografía 06. Ámbito de actuación del PRI)

El vértice occidental del triángulo coincide con la conocida Plaza de la Concordia, conformando un punto de transición entre los distintos frentes urbanos. Sobre el límite septentrional, paralelo al canal de riego, se ubican las traseras de las viviendas de la calle Sol, constituyendo un borde residencial consolidado pero con accesibilidad deficiente. La delimitación del ámbito presenta una superficie aproximada de 14.689,35 m², clasificada en su totalidad como suelo urbano según el planeamiento vigente y calificada como Sistema General de Parque.

Desde el punto de vista de la titularidad, el suelo es de dominio mayoritariamente público. Se identifican dos parcelas principales en el catastro:

- Parcela catastral Ref. 41095A055000980000AB, Polígono 55, Parcela 98. Superficie según Catastro: 7.779 m². Esta parcela fue adquirida formalmente por el Ayuntamiento de El Palmar de Troya el 17 de enero de 2024, mediante escritura de compraventa, procedente de la entidad "Troya Riego". Se trata de una finca registral urbana, n.º 286 del municipio, sin coordinación gráfica con Catastro a la fecha del presente documento.
- Parcela catastral Ref. 41095A055090200000AS, Polígono 55, Parcela 9020. Corresponde al trazado del canal principal de riego y áreas adyacentes. Superficie catastral: 117.788 m². No obstante, el área afectada en el presente documento es de 6.123 m², en régimen de concesión demanial gratuita otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir mediante Resolución de fecha 11 de agosto de 2020, con vigencia desde el 18/11/2019 al 17/11/2029. Esta concesión autoriza el aprovechamiento para usos recreativos, así como la ejecución de obras de adecuación ambiental y funcional.

Ambas parcelas presentan continuidad física y funcional dentro del ámbito, siendo objeto de una propuesta conjunta de ordenación que permita su consolidación como sistema integrado de espacio libre y equipamientos públicos. La morfología del enclave, la situación actual de los suelos y su vinculación con infraestructuras verdes y dotacionales preexistentes refuerzan su idoneidad como soporte territorial para una actuación de Reforma Interior con vocación de centralidad urbana y social.

2.2 Análisis de la situación actual del ámbito

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior presenta una configuración interna caracterizada por la existencia de dos zonas claramente diferenciadas tanto desde el punto de vista morfológico como funcional. La primera corresponde al sector norte, colindante con el canal de riego, que ha sido objeto de actuaciones de reurbanización y acondicionamiento urbano en fases previas, principalmente a través de los Planes Supera III y IV. Esta área se encuentra pavimentada y dotada con elementos de urbanización, vegetación estructurada, alumbrado público, red de riego e itinerarios peatonales accesibles.

Cabe destacar como **condicionante estructural clave** la presencia del canal de riego y, en particular, la **cota superior del canal (+50,00 m)**, considerada **inalterable** desde el punto de vista técnico e hidráulico. Esta infraestructura lineal ha determinado tanto la **traza del parque lineal** como la disposición de los elementos urbanos que lo acompañan. La imposibilidad de modificar esta cota, por su función hidráulica y dominio público, ha provocado la **implantación de rampas longitudinales** que acompañan al trazado del canal y resuelven el desnivel con las áreas colindantes.

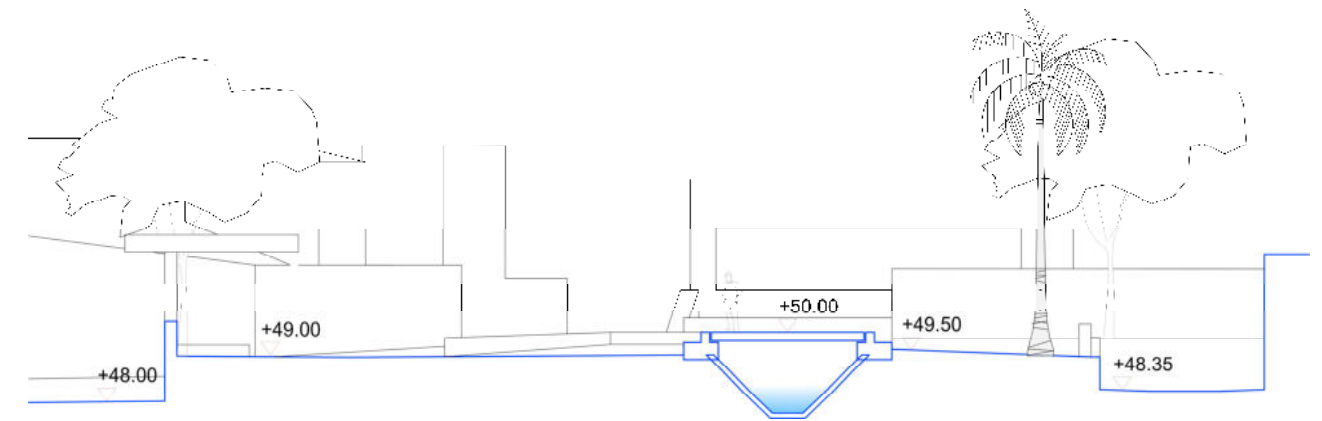


Fotografía_07. A la izquierda la cubierta original del canal de riego mediante banqueta sobreelevada.

Desde el punto de vista urbanístico, el canal actúa como una **barrera física y perceptiva** entre el sector norte del núcleo urbano y el ámbito sur del presente PRI, **limitando la conectividad transversal** y dificultando la integración espacial entre ambas zonas. Su carácter sobreelevado y su tratamiento como eje cerrado, aunque ajardinado, **reduce la permeabilidad entre barrios** y condiciona la posibilidad de articulación urbana continua. Señalar que tanto el **Ayuntamiento de El Palmar de Troya** como la **Diputación Provincial de Sevilla** han venido solicitando en los últimos años a la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** –como entidad titular del canal de riego que atraviesa el sector norte del ámbito– la **eliminación de la banqueta sobreelevada del canal** y su **soterramiento mediante conducción cerrada de polietileno**, con el fin de **suprimir la barrera arquitectónica y funcional** que actualmente representa.

Esta actuación, que ya ha sido ejecutada en otros tramos del canal, concretamente en su **cruce con la Avenida de Utrera hacia el oeste**, se plantea como **una medida prioritaria para mejorar la accesibilidad transversal**, la permeabilidad urbana y la conexión entre el parque lineal del canal y la nueva zona de actuación. El objetivo es **garantizar la continuidad del**

espacio libre urbano, resolver el desnivel con soluciones más integradas y facilitar la consolidación del sistema dotacional previsto en el presente PRI.



Croquis_01. Sección transversal del parque lineal del canal de riego.

La segunda zona, situada en la porción sur del ámbito –el denominado triángulo–, limita al norte con el muro que separa el parque consolidado, al oeste con el cauce del canal de desagüe del arroyo del Salado de Morón y al sur con la Avenida de Utrera. Esta área se encuentra actualmente en estado natural, sin edificaciones ni urbanización alguna, y presenta una vegetación espontánea de escaso valor ambiental. Su situación topográfica, por debajo de la rasante del viario circundante, la convierte en una zona con alta susceptibilidad de inundación y problemas de escorrentía superficial.

La existencia de esta dualidad territorial evidencia una discontinuidad funcional y paisajística dentro del conjunto del ámbito, con una ruptura de la conectividad entre el parque lineal consolidado y el espacio libre residual del triángulo. Este desfase se manifiesta tanto en la carencia de continuidad en los recorridos peatonales como en la ausencia de integración paisajística y programática, impidiendo el desarrollo de una estructura urbana coherente y funcional.

El análisis técnico de esta situación pone de manifiesto la necesidad de articular ambos sectores mediante una propuesta unificada de ordenación, que permita consolidar un sistema de espacio libre continuo, funcional y accesible. Se requiere, por tanto, una intervención que contemple la adecuación topográfica del terreno, la conexión de las redes técnicas existentes, la definición de usos compatibles con la calificación urbanística y la integración de los nuevos equipamientos dotacionales en un marco coherente de diseño urbano.

En este contexto, se considera fundamental recuperar y cualificar el ámbito del triángulo, actualmente infrautilizado, para completar la estructura urbana y dotacional del municipio, con criterios de eficiencia espacial, sostenibilidad ambiental y calidad urbanística.

2.2.1 Características topográficas y geológicas

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito de actuación presenta una morfología esencialmente llana, aunque con ligeras variaciones altimétricas que adquieren relevancia en términos de drenaje y escorrentía superficial. En el extremo este, próximo al desagüe del Salado de Morón, se identifican pendientes inferiores al 1 %, mientras que en el extremo oeste, en proximidad a la Plaza de la Concordia, las pendientes se incrementan hasta valores aproximados del 4 %. En su tramo central, las pendientes se estabilizan en torno al 1,5 %, lo cual permite una lectura general del terreno como un plano suavemente inclinado con dirección este-oeste. La altitud media del ámbito se sitúa en torno a los 48,5 metros sobre el nivel del mar (msnm).

La escasa pendiente natural del terreno, unida a su posición ligeramente deprimida respecto a las cotas del viario circundante (especialmente en el borde sur, Avenida de Utrera), provoca una propensión a la acumulación de aguas pluviales, generando zonas potencialmente encharcables. Por esta razón, se considera imprescindible la incorporación de medidas de adecuación altimétrica mediante rellenos selectivos, así como el diseño de una red de evacuación pluvial eficiente que garantice la funcionalidad del espacio urbano resultante.

Desde la perspectiva geológica, el municipio de El Palmar de Troya se asienta sobre formaciones pertenecientes al Cuaternario y al Triásico. Los materiales presentes en el subsuelo del ámbito son predominantemente arcillas, limos y yesos, asociados a antiguas zonas de marisma y entornos sedimentarios poco consolidados. Estas litologías se caracterizan por su baja capacidad portante, elevada compresibilidad y cierta propensión a la subsidencia.

En detalle, se identifican:

- Arcillas y limos cuaternarios: materiales blandos, con comportamiento plástico y alto contenido en humedad, que requieren soluciones específicas de cimentación y tratamiento del terreno. Su escasa resistencia mecánica condiciona las tipologías constructivas y obliga a definir estrategias de consolidación del suelo.
- Yesos y calizas triásicas: presentes de forma localizada, aportan mayor capacidad portante y estabilidad, aunque su aparición puntual obliga a un estudio geotécnico específico para evaluar su distribución y características resistentes.

Dada la heterogeneidad de los materiales y la existencia de zonas con comportamiento mecánico limitado, se hace imprescindible la realización de una campaña geotécnica detallada que contemple sondeos, ensayos in situ y análisis de laboratorio. Estos estudios permitirán establecer con precisión la capacidad portante del terreno, la profundidad óptima de cimentación, los coeficientes de seguridad y las posibles afecciones por asientos diferenciales o licuación.

Los resultados de dicho estudio serán determinantes tanto para el diseño del Proyecto de Urbanización como para los futuros Proyectos de Edificación que se desarrollen en el ámbito, siendo condición indispensable para garantizar la viabilidad estructural, la durabilidad de las infraestructuras y la seguridad constructiva conforme a los criterios del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02).

2.2.2 Sismicidad y condiciones constructivas

El municipio de El Palmar de Troya se encuentra localizado en una zona de baja peligrosidad sísmica según la zonificación establecida por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y los parámetros sismorresistentes contemplados en la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02). No obstante, la normativa técnica exige el cumplimiento de una serie de criterios mínimos de diseño estructural, incluso en zonas de baja aceleración sísmica, con el objeto de garantizar el comportamiento adecuado de las construcciones frente a eventos sísmicos ocasionales.

La aceleración sísmica básica para este ámbito, con valores inferiores a 0,04 g, implica una exigencia moderada en cuanto a la resistencia estructural. Aun así, los edificios y estructuras que se proyecten en el marco del presente Plan deberán cumplir con los requisitos del Código Técnico de la Edificación (CTE), Documento Básico SE-AE (Seguridad Estructural - Acciones en la Edificación), así como con las disposiciones particulares de la NCSE-02.

Entre las condiciones técnicas aplicables destacan:

- Utilización de tipologías estructurales con capacidad de disipación de energía, mediante sistemas resistentes dúctiles y mecanismos de deformación controlada.
- Empleo de materiales de alta calidad con comportamiento elástico-plástico adecuado y control en los detalles de armado y unión estructural.
- Estudio detallado de las condiciones del terreno, incluyendo la posible presencia de suelos blandos o con susceptibilidad a movimientos diferenciales.
- Consideración de elementos no estructurales y anclajes para garantizar su estabilidad ante oscilaciones sísmicas.

El ámbito no presenta antecedentes documentados de actividad sísmica significativa en las últimas décadas, sin embargo, en un marco de prevención y resiliencia estructural, la intervención urbanística contemplará los criterios de diseño sismorresistente como parte del proceso proyectual. Se recomienda, por tanto, que tanto el Proyecto de Urbanización como los futuros Proyectos de Edificación incorporen en su fase de cálculo estructural los coeficientes de seguridad y análisis dinámicos establecidos por la normativa vigente.

A estas consideraciones se suman las condicionantes derivadas de la naturaleza del terreno, detalladas en el apartado anterior. La posible presencia de arcillas expansivas, suelos de baja cohesión o materiales con cambios volumétricos requiere una coordinación estrecha entre el diseño estructural y el informe geotécnico de referencia, a fin de evitar patologías constructivas asociadas a asientos diferenciales o fallos de cimentación.

En consecuencia, las condiciones constructivas del ámbito pueden considerarse viables, aunque sujetas a una planificación técnica rigurosa que contemple el estudio integral del comportamiento geotécnico y estructural del terreno, así como el cumplimiento estricto de la normativa en materia de seguridad frente a sismos.

2.2.3 Hidrología

El análisis hidrológico del ámbito del Plan de Reforma Interior evidencia una serie de condicionantes estructurales derivados de la presencia de infraestructuras hidráulicas que delimitan y atraviesan el sector. El espacio objeto de ordenación se encuentra encajado entre dos elementos fundamentales del sistema hidrológico local: al norte, el canal de riego procedente del embalse de Torre del Águila, y al este, un cauce natural identificado como desagüe del arroyo del Salado de Morón.

El canal de riego, de naturaleza artificial, presenta una sección cubierta mediante placas prefabricadas de hormigón que han sido objeto de diversas actuaciones de acondicionamiento, estabilización y puesta en valor urbano. Este canal actúa como eje vertebrador del parque lineal desarrollado en fases anteriores y condiciona tanto la estructuración del espacio libre como las relaciones transversales del ámbito.

En el borde oriental, el cauce del Salado de Morón conserva una morfología natural parcialmente encauzada, lo que le confiere una alta sensibilidad ambiental y normativa. Se trata de un elemento incluido dentro del Dominio Público Hidráulico (DPH), por lo que le son de aplicación las determinaciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986.

En este sentido, deben respetarse las siguientes servidumbres establecidas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

- Una franja de 3,5 metros desde el borde del cauce, libre de cualquier obstáculo, destinada a tránsito y mantenimiento.
- Una zona de policía con una franja de 100 metros en la que se limita la edificación permanente, afectando directamente a la disposición de equipamientos y trazados viarios.

Desde el punto de vista del comportamiento hidráulico, el ámbito presenta una topografía deprimida en la zona suroriental (área triangular), con cotas inferiores al viario perimetral, lo que incrementa notablemente la susceptibilidad a inundaciones por escorrentía superficial y eventos de lluvia intensa. Esta vulnerabilidad ha sido constatada en episodios recientes, como las inundaciones registradas en marzo de 2025, que afectaron a diversas parcelas y viviendas del entorno inmediato.



Fotografía_08. Zona triangular anegada tras las lluvias del invierno del año 2025

Según estudios de riesgo de inundabilidad, la cuenca del arroyo del Salado de Morón, en su paso por este sector, está catalogada como área de afección por avenidas con período de retorno de 500 años. Esta circunstancia obliga a adoptar medidas de protección hidráulica, tales como:

- Elevación de las rasantes urbanas mediante rellenos selectivos y estabilización del terreno.
- Disposición de un sistema de drenaje superficial y subterráneo que garantice la evacuación de aguas pluviales hacia los cauces naturales sin afectar a las edificaciones ni al espacio público.
- Coordinación con las redes existentes de saneamiento unitario para evitar el colapso de las infraestructuras en episodios extremos.

En consecuencia, la propuesta de ordenación deberá incorporar soluciones técnicas específicas en materia de gestión del agua, priorizando un modelo de drenaje urbano sostenible (SUDS), que integre pavimentos permeables, cunetas verdes, sistemas de retención y laminación de caudales, con el fin de mitigar los riesgos hídricos y mejorar la resiliencia del espacio urbano frente a eventos climáticos adversos.

2.2.4 Climatología

El Palmar de Troya se enmarca dentro del ámbito climático mediterráneo continentalizado, condicionado tanto por su localización en la depresión del Guadalquivir como por su altitud media y la relativa distancia a la costa atlántica. Este tipo de clima se caracteriza por veranos cálidos y secos, e inviernos suaves con precipitaciones concentradas fundamentalmente en los meses de otoño e invierno.

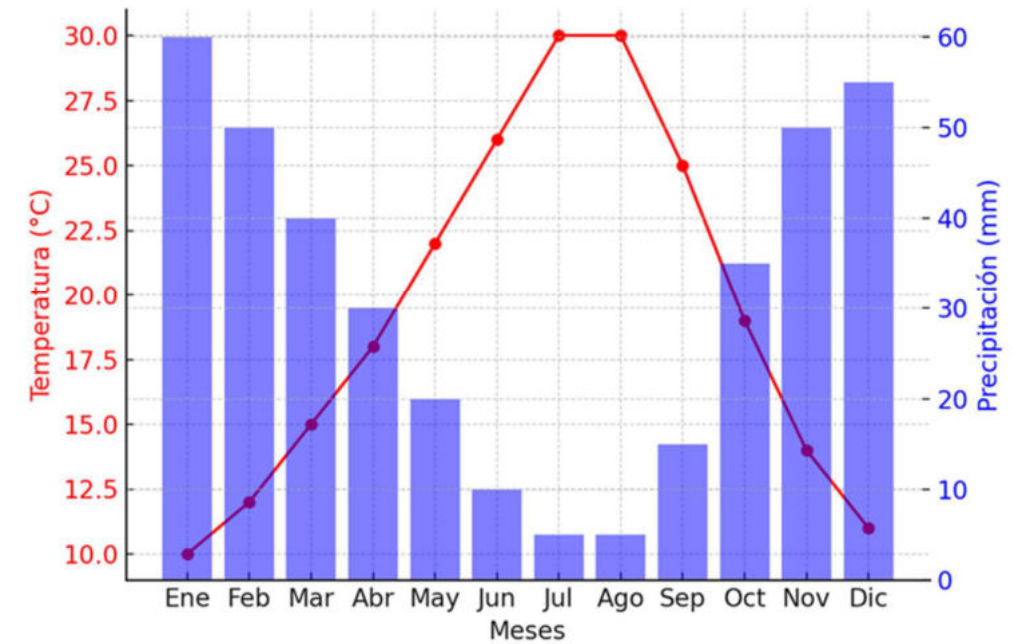
La temperatura media anual se sitúa en torno a los 15 °C, con máximas estivales que superan habitualmente los 35 °C y mínimas invernales que rara vez descienden por debajo de los 5 °C. Este régimen térmico genera una marcada oscilación estacional, que debe ser considerada en el diseño bioclimático de los espacios urbanos y en la selección de especies vegetales resistentes a condiciones extremas de temperatura y radiación solar.

El régimen pluviométrico anual oscila entre los 450 y 550 mm, con una distribución irregular y concentrada en cortos periodos. El número medio de días de lluvia efectiva por mes no supera los siete, con importantes variaciones interanuales. La presencia de periodos de sequía prolongada durante los meses estivales incide directamente en la gestión de zonas verdes y en la eficiencia del sistema de riego, por lo que se recomienda la implantación de sistemas automatizados de bajo consumo y el empleo de especies vegetales autóctonas o adaptadas a condiciones xéricas.

En cuanto al régimen eólico, predominan los vientos de componente oeste-suroeste durante el invierno, húmedos y moderadamente frescos, mientras que en verano son frecuentes los vientos secos del sur y sureste, que contribuyen al incremento térmico y a la desecación del terreno. La velocidad media del viento oscila entre los 10 y 25 km/h, sin registrarse fenómenos significativos de viento extremo. No obstante, estas condiciones deben tenerse en cuenta en el diseño de elementos de protección solar, orientación de espacios abiertos y sistemas de control de sombra y ventilación natural.

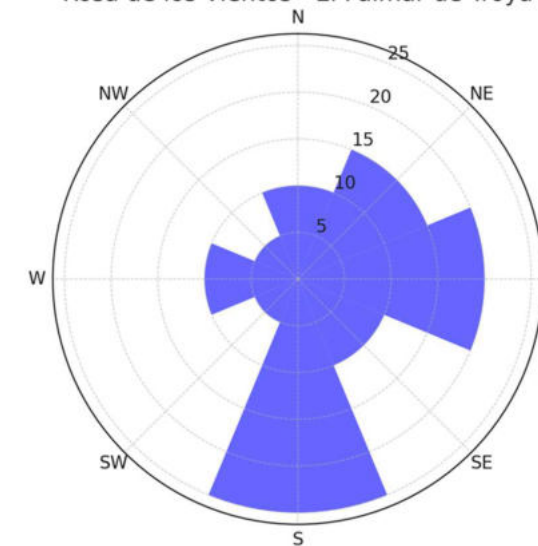
El conocimiento detallado de las condiciones climáticas permite aplicar criterios de urbanismo bioclimático, favoreciendo soluciones de diseño que optimicen el comportamiento térmico de los espacios públicos, reduzcan el efecto isla de calor y potencien la resiliencia del entorno urbano frente a los impactos del cambio climático.

Diagrama de Temperaturas y Precipitaciones



(Tabla 01_Diagrama de temperaturas y precipitaciones medias mensuales en El Palmar de Troya. Fuente: AEMET. Elaboración propia)

Rosa de los Vientos - El Palmar de Troya



(Gráfica_01. Rosa de los Vientos. El Palmar de Troya. Fuente AEMET. Elaboración propia)

2.2.5 Vegetación

La caracterización de la vegetación existente en el ámbito del Plan de Reforma Interior permite identificar una notable diferencia entre la zona norte, donde se han llevado a cabo actuaciones paisajísticas recientes, y el área sur, aún sin urbanizar, donde predominan especies herbáceas espontáneas de escaso valor ecológico o paisajístico.

En la zona norte, correspondiente al parque lineal adyacente al canal de riego, se ha implantado una estructura vegetal ordenada como parte de las actuaciones desarrolladas en los Planes Supera III y IV. Esta franja contiene alineaciones y agrupaciones de especies arbóreas y arbustivas de carácter ornamental y funcional, seleccionadas para proporcionar sombra, definir recorridos, y enriquecer el paisaje urbano.

Entre las especies más destacadas se encuentran:

- *Washingtonia robusta* (palmera mexicana), dispuesta en alineación paralela al canal, aportando una lectura vertical y un referente visual en el paisaje urbano.
- *Tipuana tipu* (palo rosa) y *Koelreuteria paniculata* (jabonero de la China), plantados de forma dispersa en alcorques individuales, contribuyendo a la heterogeneidad cromática y estructural del arbolado.
- *Jacaranda mimosifolia* (jacaranda), *Citrus limon* (limonero), *Citrus aurantium* (naranja) y *Cercis siliquastrum* (árbol del amor), presentes en la zona sur del canal, formando un estrato arbóreo decorativo y de interés botánico.
- *Wisteria* spp. (glicinia) utilizada como especie trepadora en la pérgola existente, junto a *Myrtus communis* (mirto) configurando setos lineales que ordenan el espacio y aportan estructura.

Por el contrario, la zona triangular situada al sur del ámbito carece prácticamente de cobertura vegetal relevante. Predominan especies herbáceas ruderales, sin valor paisajístico ni función ambiental destacable. Tan solo en el borde junto a la Avenida de Utrera se identifican algunas unidades de *Syagrus romanzoffiana* (palmera reina o coco plumoso), que alternan con ejemplares aislados de limoneros (*Citrus limon*), sin conformar una estructura vegetal coherente.

La propuesta paisajística para el conjunto del ámbito deberá considerar una estrategia de naturalización y consolidación de una infraestructura verde urbana que garantice la continuidad ecológica, la funcionalidad climática y la calidad visual del entorno. Para ello se recomienda:

- Favorecer especies autóctonas y adaptadas al clima mediterráneo seco, tales como *Olea europaea* (olivo), *Quercus ilex* (encina), *Tamarix* spp. (tarajes) y *Agave americana* (pita), con bajo requerimiento hídrico y elevada resiliencia climática.

- Incorporar técnicas de xerojardinería y sistemas de riego eficientes por goteo o subsuperficial.
- Establecer criterios de biodiversidad y conectividad ecológica urbana mediante el uso de especies polinizadoras, control de especies invasoras y continuidad de masas vegetales.

En definitiva, la vegetación proyectada deberá cumplir funciones ambientales, paisajísticas y sociales, actuando como elemento estructurador del espacio libre, mitigador de condiciones microclimáticas adversas y generador de identidad urbana.



Fotografía_09. Alineación de palmeras "Washingtonia robustas" en el parque lineal del canal de riego

2.2.6 Usos y edificaciones existentes

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior se encuentra actualmente calificado por el planeamiento vigente como "Sistema General de Espacios Libres", concretamente bajo la denominación funcional de parque urbano, en el marco del PGOU de Utrera. Dicha calificación implica, con carácter general, la dedicación del suelo a usos de esparcimiento, recreación, vegetación y equipamientos vinculados a actividades al aire libre de interés público. No obstante, dentro del espacio delimitado pueden diferenciarse dos subzonas con estados de consolidación y ocupación divergentes.

En la zona norte, donde se ha ejecutado el parque lineal sobre el canal de riego, las intervenciones de los Planes Supera han generado un espacio urbano consolidado, con elementos de urbanización, recorridos peatonales, vegetación estructurada y mobiliario urbano. Asimismo, en el extremo norte del ámbito, dentro del frente construido de la calle Oriente (parcela n.º 33), se identifica una edificación anexa con una superficie aproximada de 120 m², de Referencia Catastral: 0759818TG5005N0001PY, que presenta incongruencias entre superficie de parcela y superficie construida. Pudiera ser un error en el ámbito de actuación considerado para el PRI, o tratarse de una construcción ilegal.

En el borde oeste del ámbito, contiguo a la Plaza de la Concordia, se localiza la denominada "Casa del Guarda del Canal", una edificación de una planta con uso residencial unifamiliar, construida en 1965, con una superficie edificada de 112 m². Este inmueble actúa como cabecera funcional del tramo no entubado del canal y se encuentra en uso, según la información registral consultada.

Referencia Catastral	Uso	Sup.Construida	Año
0657101TG5005N0001GY	residencial	112	1965

En el frente sur, junto a la Avenida de Utrera n.º 13, existe una parcela edificada con varios inmuebles de uso mixto (residencial y comercial), construidos en la década de 1970. Sus superficies oscilan entre los 80 m² y 146 m², identificándose cuatro unidades registrales diferenciadas:

Referencia Catastral	Uso	Sup.Construida	Año
0657301TG5005N0001MY	comercial	80	1970
0657301TG5005N0002QU	comercial	98	1970
0657301TG5005N0003WI	residencial	95	1970
0657301TG5005N0004EO	residencial	146	1970

También aquí se localiza una edificación de carácter técnico, correspondiente a un Centro de Transformación, con una superficie construida de aproximadamente 19,20 m², cuya función es garantizar el suministro eléctrico en el entorno inmediato.

En el límite norte del sector, colindando con el parque lineal, se ubican las traseras de las edificaciones de la calle Sol (núms. 2 al 12), la vivienda n.º 4 de la calle Diamante y la vivienda n.º 33 de la calle Oriente. Estas edificaciones delimitan físicamente el ámbito y condicionan su accesibilidad, imagen urbana y posibilidades de articulación funcional.

La identificación, análisis y delimitación de las edificaciones existentes resulta clave para definir las estrategias de integración urbana dentro del nuevo esquema de ordenación. Las construcciones con funciones técnicas o en uso compatible serán objeto de preservación e incorporación a la propuesta, mientras que aquellas que carezcan de función urbana reconocida, o cuya titularidad no se alinee con los objetivos del PRI, podrán ser objeto de medidas de adecuación, retirada o regularización, conforme a los criterios que se establezcan en el desarrollo del planeamiento pormenorizado

2.3 Infraestructuras y servicios existentes

2.3.1 Red viaria

El sistema viario existente en el ámbito del Plan de Reforma Interior (PRI) "Parque Zona Centro" en El Palmar de Troya, se configura como una red de accesos limitados en su desarrollo, en coherencia con la morfología triangular del sector y su ubicación central dentro del núcleo urbano. En la actualidad, los accesos rodados al ámbito se realizan fundamentalmente a través de dos puntos principales:

1. **Avenida de Utrera:** constituye el límite sur del ámbito de actuación y funciona como arteria principal de la población, articulando los flujos de movilidad rodados y peatonales del núcleo urbano. Este vial presenta un perfil urbano consolidado, con acerado a ambos márgenes, aunque se detecta ausencia de zonas de estacionamiento en el frente correspondiente a la parcela triangular objeto de intervención.
2. **Plaza de la Concordia:** localizada en el vértice oeste del triángulo, representa una conexión relevante del sistema viario local. Esta plaza actúa como nodo de distribución de tráfico y acceso peatonal hacia el interior del parque lineal situado al norte, paralelo al canal de riego. Su configuración actual permite la interconexión con la calle Sol y otras vías interiores del núcleo residencial.

El sistema viario que circunscribe y se relaciona con el ámbito del PRI se caracteriza por su carácter fundamentalmente urbano, con predominancia del tráfico local y velocidades reducidas. No obstante, se constata una escasa integración transversal entre las distintas franjas urbanas colindantes, debida a la falta de permeabilidad y continuidad viaria en sentido norte-sur.

La intervención proyectada en el marco del presente PRI deberá contemplar la redefinición y articulación del sistema viario interno del ámbito, a fin de garantizar:

- La **integración funcional** entre la zona triangular al sur y el parque lineal existente al norte.
- La **mejora de la conectividad transversal**, mediante el diseño de recorridos peatonales y posibles carriles bici que enlacen con la estructura viaria del entorno.
- La **dotación de espacios de estacionamiento** en el frente sur, alineado con la Avenida de Utrera, para atender las demandas derivadas de los nuevos equipamientos previstos.
- La **jerarquización del tráfico** interno, favoreciendo la movilidad no motorizada y el uso peatonal del parque como espacio de encuentro ciudadano.

En consecuencia, el diseño viario propuesto deberá respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad, seguridad vial y condiciones técnicas de urbanización, asegurando la adecuada integración paisajística y funcional del nuevo viario con el entorno urbano consolidado.

2.3.2 Abastecimiento

El sistema de abastecimiento de agua potable en el ámbito del presente PRI presenta un desarrollo parcialmente consolidado, con infraestructuras ejecutadas principalmente en la zona norte del sector, coincidente con las intervenciones realizadas en fases anteriores a través de los Planes Supera III y IV.

Conforme a la cartografía suministrada por la empresa gestora del agua, Aguas del Huesna, se identifican las siguientes conducciones:

- Tubería de Ø110 mm de polietileno (PE) situada en el acerado de la Avenida de Utrera, que discurre paralelamente al límite sur del ámbito, constituyendo una de las arterias principales de abastecimiento.
- Tubería de Ø63 mm de polietileno (PE) localizada en el entorno de la pérgola del parque lineal junto al canal de riego, implementada en el marco de las actuaciones del Plan Supera.
- Conducción adicional de Ø110 mm de polietileno (PE) ejecutada en la calle de nueva creación, entre las traseras de las viviendas de la calle Sol y el canal de riego, que refuerza la cobertura en la zona norte del ámbito.

El diseño de la red de abastecimiento para el ámbito deberá considerar la ampliación y optimización de la infraestructura existente, asegurando el suministro suficiente y continuo tanto para el uso del parque urbano como para los nuevos equipamientos propuestos: la Casa del Mayor y el nuevo Ayuntamiento.

Asimismo, en cumplimiento de la normativa técnica en materia de protección contra incendios, se deberá proyectar una red de hidrantes exteriores, dimensionada conforme al riesgo y al tipo de uso previsto, garantizando una presión mínima de servicio y caudal conforme a lo establecido en el Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación y las instrucciones de la compañía suministradora.

La red de abastecimiento y riego deberá integrarse con un sistema de riego eficiente, preferentemente mediante tecnología de goteo o microaspersión, optimizando el consumo hídrico y asegurando la sostenibilidad del parque desde el punto de vista de gestión de recursos.

El trazado de estas instalaciones deberá coordinarse con el resto de redes de servicios urbanos, respetando las distancias mínimas reglamentarias entre conducciones y permitiendo su adecuado mantenimiento mediante la disposición de registros, válvulas de corte y bocas de riego accesibles y operativas. Se recomienda su inclusión en galería de servicios donde sea técnicamente viable.

2.3.3 Saneamiento

El sistema de saneamiento existente en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior (PRI) corresponde, en su mayor parte, a una red de carácter unitario, que recoge tanto aguas residuales como pluviales, y cuya configuración actual responde a las intervenciones desarrolladas históricamente en el entorno urbano consolidado del municipio.

Según la cartografía técnica facilitada por la empresa Aguas del Huesna, el sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales en el área de estudio se desarrolla mediante los siguientes elementos principales:

- En la Avenida de Utrera, margen sur del ámbito, se localiza una red de pluviales compuesta por una tubería de PVC de Ø315 mm, con punto de vertido directo al cauce del arroyo del Salado.
- En la acera opuesta de dicha avenida, se encuentra una red unitaria constituida por una conducción de hormigón de Ø800 mm, que actúa como colector principal en esta sección urbana.
- A lo largo del trazado paralelo al canal de desagüe del arroyo Salado de Morón, discurre una red principal de saneamiento conformada por una conducción de hormigón de Ø1000 mm, cuyo destino final es el vertido controlado al cauce natural, al norte del núcleo urbano.

Cabe destacar que el municipio de El Palmar de Troya carece actualmente de infraestructura de depuración de aguas residuales, constituyendo un déficit ambiental significativo. En consecuencia, los vertidos generados en el ámbito, tanto domésticos como pluviales, carecen de tratamiento previo, lo que supone un incumplimiento potencial de la normativa vigente en materia de calidad de aguas.

En cumplimiento de la Directiva 2000/60/CE y el marco normativo nacional y autonómico derivado, se ha proyectado la ejecución de una solución integral que contempla:

- La construcción de una Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) principal en El Palmar de Troya (denominada EBAR Palmar I).
- La ejecución de otra EBAR para el núcleo de Guadalema de los Quinteros (EBAR Guadalema).
- La impulsión de aguas desde ambas estaciones hacia una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) conjunta, situada al norte del cerro Mudapelo.
- El vertido final del efluente depurado al Arroyo del Salado, cumpliendo los requisitos de vertido establecidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

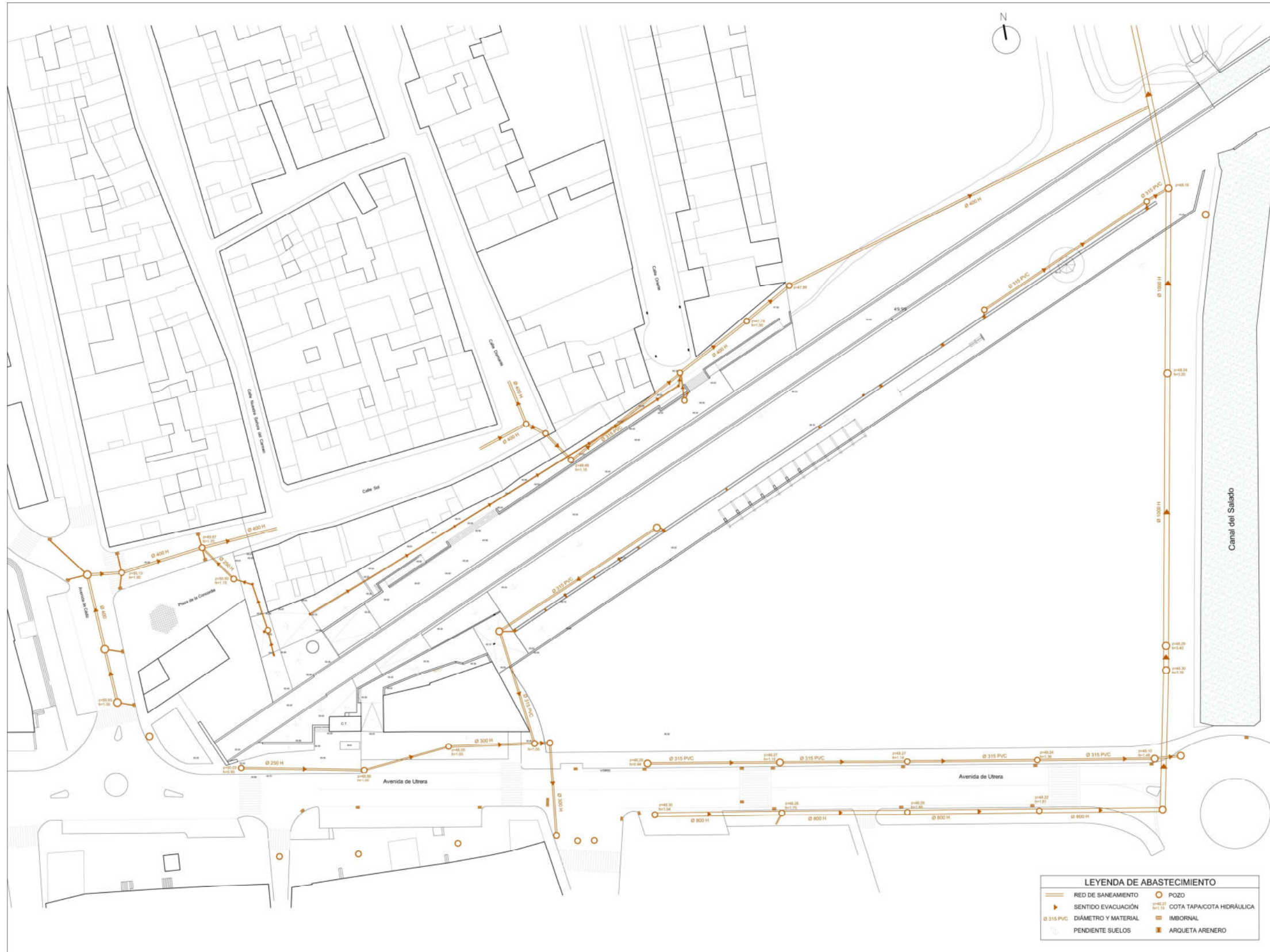
La solución de saneamiento prevista en el marco del presente PRI deberá ajustarse a este esquema de depuración, con la finalidad de garantizar la compatibilidad técnica y funcional del sistema local con las infraestructuras supramunicipales proyectadas.

Asimismo, se deberá prever una red interna de saneamiento adecuada a la nueva ordenación, incluyendo:

- Colectores de aguas residuales y pluviales debidamente dimensionados.
- Pozos de registro y acometidas domiciliarias para los nuevos equipamientos previstos.
- Elementos de captación de escorrentías superficiales, tales como imbornales y rejillas en viales y zonas peatonales.

Todo el diseño deberá ejecutarse conforme a las prescripciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las normas de diseño de redes de saneamiento de Aguas del Huesna y demás normativa técnica de aplicación, garantizando la estanqueidad, accesibilidad y mantenimiento de la red proyectada.

En caso de mantenerse zonas potencialmente inundables, deberá contemplarse un sistema de drenaje urbano sostenible (SUDS) que complemente la red tradicional, evitando la acumulación de aguas en superficie y contribuyendo a la gestión integral del recurso hídrico.



(Plano_07. Saneamiento estado actual)

2.3.4 Red eléctrica

La red de alumbrado público existente en el ámbito objeto del Plan de Reforma Interior (PRI) se encuentra parcialmente desarrollada, correspondiendo su ejecución en gran parte a las intervenciones realizadas en el marco de los Planes Supera III y IV. Dicha infraestructura está presente en la Avenida de Utrera, así como en el parque lineal situado en la zona norte del ámbito, paralelo al canal de riego.

En el marco de dichas actuaciones, cabe destacar que se procedió al soterramiento de una línea aérea de media tensión que anteriormente atravesaba el ámbito de intervención. Esta línea discurría entre dos torretas metálicas ubicadas en los extremos del canal, cuya presencia generaba un impacto negativo tanto visual como funcional. La eliminación del tendido aéreo y su sustitución por canalización subterránea ha permitido una mejora sustancial en la integración paisajística del parque lineal, así como un aumento en la seguridad técnica del entorno urbano. Actualmente, se conserva únicamente una torreta en el extremo norte, desde donde la línea continúa su recorrido fuera del núcleo urbano.

El sistema de alumbrado está conformado por báculos metálicos de entre 4 y 6 metros de altura, dotados de luminarias tipo LED de alta eficiencia energética, que cumplen con los requisitos de iluminancia establecidos para zonas peatonales y espacios públicos urbanos. Las instalaciones existentes han sido diseñadas para garantizar niveles adecuados de uniformidad lumínica, reducción de la contaminación lumínica y bajo consumo eléctrico, conforme a lo establecido en la normativa autonómica y estatal vigente.

No obstante, la zona triangular al sur del ámbito, que se encuentra actualmente sin urbanizar, carece de una red de alumbrado específica, lo cual implica la necesidad de proyectar una nueva infraestructura adaptada a los nuevos usos previstos. Esta red deberá atender a los siguientes criterios técnicos:

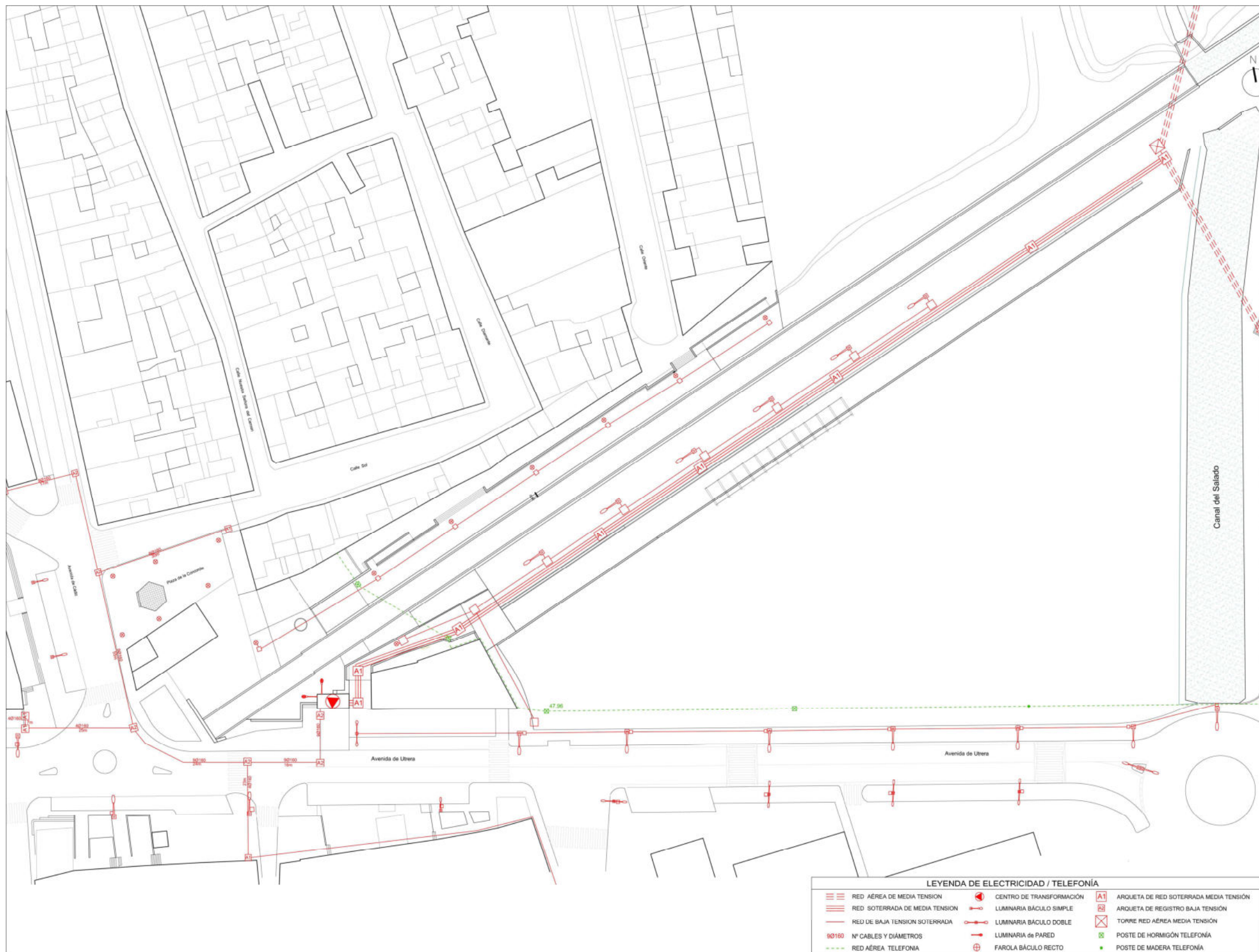
- Integración con el diseño paisajístico del parque y la configuración espacial de la nueva urbanización.
- Instalación de báculos con luminarias de tecnología LED, con sistemas de regulación de flujo luminoso y telegestión.
- Disposición estratégica de los puntos de luz para garantizar la seguridad y confort visual en las zonas de tránsito peatonal, áreas de estancia y accesos a los nuevos equipamientos.

- Canalización subterránea de la red eléctrica de alumbrado mediante tubos de PEAD o similar, con registros y arquetas para mantenimiento según prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Asimismo, se deberá prever la instalación de cuadros eléctricos de mando y protección específicos para el sistema de alumbrado, dotados de sistemas de control horario o automatizado y protección diferencial acorde con la normativa vigente.

El sistema propuesto deberá coordinarse con las restantes infraestructuras urbanas previstas en el PRI, evitando interferencias y respetando las distancias mínimas de seguridad respecto a otras redes técnicas.

Por último, se recomienda incorporar criterios de eficiencia energética, accesibilidad universal y seguridad, integrando el alumbrado público en el diseño global de los espacios libres y dotacionales, con el objetivo de reforzar la percepción de calidad urbana y la funcionalidad del espacio público.



(Plano_08. Red eléctrica y telefonía)

2.3.5 Telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones existente en el ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior (PRI) se caracteriza por una infraestructura parcialmente desarrollada, en la que conviven tramos aéreos con instalaciones sujetas a fachada y escasa implantación de canalizaciones subterráneas específicas. Esta situación es particularmente visible en el sector triangular con frente a la Avenida de Utrera, donde actualmente discurre un trazado aéreo de cableado de telefonía.

Dicho tendido aéreo atraviesa el ámbito por su extremo suroeste, apoyándose en fachada del volumen edificado de viviendas existentes y cruzando el canal de riego mediante vano aéreo, retomando su anclaje en las traseras de las edificaciones de la calle Sol. Este tipo de solución, habitual en desarrollos urbanos de baja densidad, resulta incompatible con la propuesta de ordenación prevista, por lo que se hace imprescindible su soterramiento integral.

En coherencia con los principios de urbanización moderna y mejora paisajística del entorno, el nuevo diseño de la red de telecomunicaciones deberá contemplar:

- La implantación de canalizaciones subterráneas específicas, ejecutadas mediante tubos de polietileno de alta densidad (PEAD) en zanja técnica, provistas de arquetas de registro.
- El soterramiento completo de los tendidos existentes, eliminando cualquier trazado aéreo y asegurando la accesibilidad a los servicios desde los nuevos equipamientos y zonas residenciales.
- La coordinación con operadoras de servicios de telecomunicaciones para la integración en redes de fibra óptica, garantizando conectividad de alta capacidad.
- El emplazamiento racional y compartido de registros con otras redes técnicas (eléctrica, alumbrado, saneamiento), asegurando el mantenimiento y minimizando la ocupación del subsuelo urbano.

Esta actuación no solo responde a criterios técnicos y de mejora funcional, sino que es coherente con los objetivos de sostenibilidad, accesibilidad e integración paisajística que inspiran el conjunto del PRI. La ejecución de esta red deberá ajustarse a la normativa estatal (Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en los edificios - RICT) y las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras autorizadas.

2.3.6 Gestión de Residuos

La gestión de residuos sólidos urbanos (RSU) en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior (PRI) de El Palmar de Troya se encuentra actualmente encomendada a la empresa concesionaria FCC Medio Ambiente, responsable de las labores de recogida domiciliaria, limpieza viaria y transporte de residuos hasta las instalaciones de tratamiento.

En la actualidad, el sistema de gestión se apoya en contenedores de recogida selectiva dispuestos sobre la vía pública, concretamente en la Avenida de Utrera, en los que se diferencian los siguientes fracciones:

- Residuos orgánicos (contenedor verde oscuro)
- Envases ligeros (contenedor amarillo)
- Papel y cartón (contenedor azul)
- Vidrio (contenedor verde claro)

No obstante, el municipio carece de una instalación tipo Punto Limpio o Ecoparque, lo cual representa una limitación en cuanto a la gestión eficiente de residuos especiales o voluminosos. Los Puntos Limpios más cercanos se localizan en las localidades vecinas de Utrera y El Coronil.

En el marco del presente PRI, se prevé la urbanización de una nueva franja urbana integrada por espacios libres, equipamientos y recorridos peatonales, lo que requerirá la reconfiguración de los puntos de recogida de residuos sólidos. En este sentido, se establecen los siguientes criterios técnicos de actuación:

- Reubicación de los puntos de contenedores en espacios accesibles y funcionales, integrados en el diseño urbano sin interferir con el tránsito peatonal ni con los usos previstos.
- Dotación de islas ecológicas o soterradas, en función de la viabilidad técnica y la disponibilidad presupuestaria, para minimizar el impacto visual y mejorar las condiciones higiénico-sanitarias.
- Incorporación de elementos de señalética e información ciudadana que favorezcan la correcta separación de residuos.

Adicionalmente, se recomienda prever un espacio de reserva o suelo dotacional susceptible de albergar en un futuro un Punto Limpio municipal o una estación de transferencia de residuos, en coherencia con las políticas de economía circular y sostenibilidad ambiental.

Todas las intervenciones deberán ejecutarse en conformidad con la normativa vigente en materia de gestión de residuos urbanos, incluyendo la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y el Plan Integral de Residuos de Andalucía (PIRec), así como los reglamentos municipales específicos de la entidad local.

2.4 Ordenación urbanística. Planeamiento vigente

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior (PRI) de El Palmar de Troya se encuentra actualmente regulado por el planeamiento general del municipio de Utrera, del cual esta población fue originariamente un núcleo de población secundario. En el año 2003 fue reconocida como Entidad Local Autónoma (ELA), hasta su constitución como municipio independiente mediante Decreto 183/2018, de 2 de octubre, por el que se aprobó la creación del municipio de El Palmar de Troya por segregación del término municipal de Utrera (Sevilla).

El instrumento de planeamiento vigente que regula el desarrollo urbanístico de este ámbito es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Utrera, aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2002, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de fecha 28 de mayo de 2002. Asimismo, el PGOU fue objeto de una Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) mediante Decreto 11/2008, aprobado definitivamente el 9 de octubre de 2008 y publicado en el BOP nº 169 de 23 de julio de 2009.

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	BOP
Plan General de Ordenación Urbana de Utrera	8 de febrero de 2002	BOP de 28/05/2002
Adaptación Parcial a la LOUA (D. 11/2008)	9 de octubre de 2008	BOP nº169 de 23/07/2009

En dicho planeamiento, el ámbito del PRI está clasificado como suelo urbano y calificado como **Sistema General de Espacios Libres**, conforme al plano de calificación y régimen de suelo del PGOU. Posteriormente, en la adaptación a la LOUA, se mantuvo esta calificación, consolidándose su uso como **Sistema General de Parques**.

Esta calificación urbanística limita la implantación de nuevos usos que no se contemplan expresamente en las ordenanzas correspondientes, como es el caso de los equipamientos de carácter administrativo (Ayuntamiento) o socio-cultural (Casa del Mayor). Por tal motivo, se hace necesario el empleo del instrumento de Plan de Reforma Interior, conforme a lo dispuesto en el

artículo 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al objeto de modificar la ordenación detallada vigente y posibilitar la compatibilidad de los nuevos usos dotacionales proyectados.

Cabe señalar que el Ayuntamiento de El Palmar de Troya se encuentra actualmente en fase de redacción de su propio Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), lo cual permitirá a futuro definir un modelo de desarrollo territorial más ajustado a su nueva realidad administrativa y a las necesidades locales, consolidando las determinaciones del presente PRI.

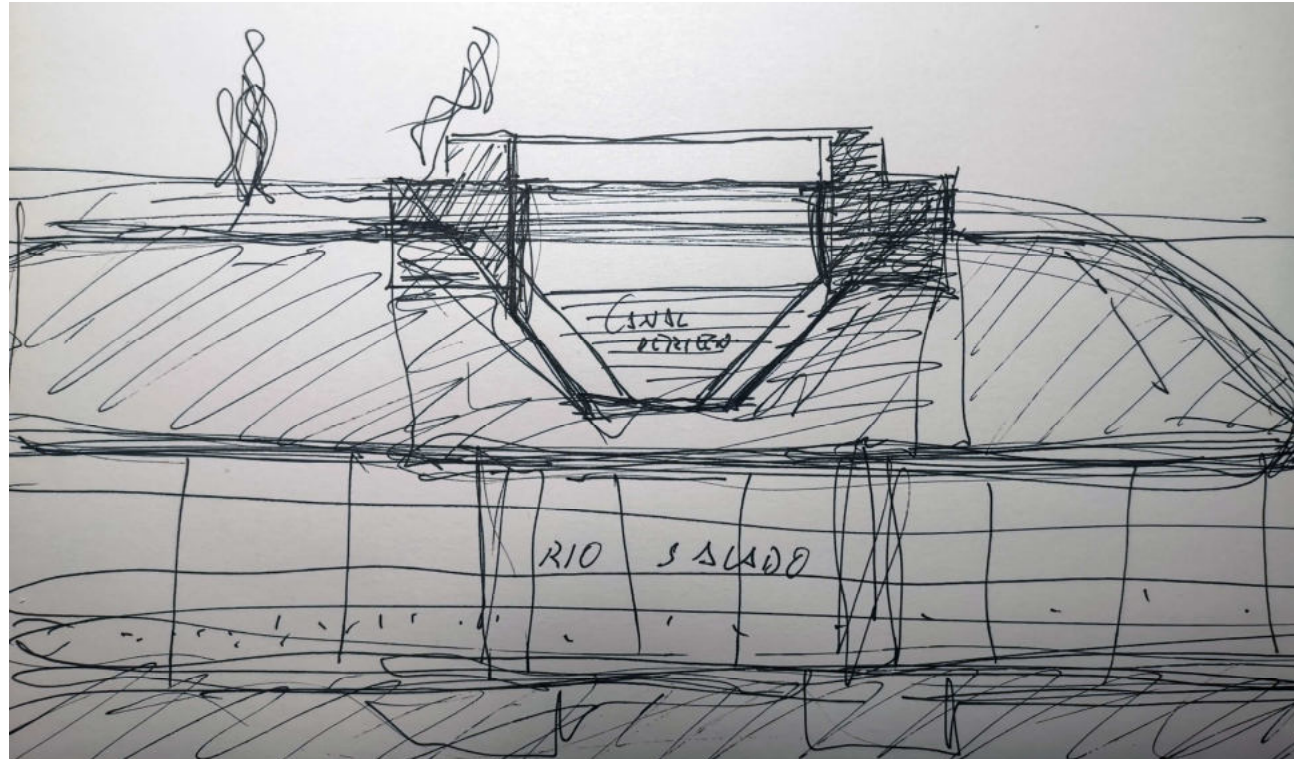
En conclusión, el presente documento se justifica en la necesidad de regularizar la introducción de nuevos usos en el suelo urbano calificado como sistema general, completando la malla urbana existente y mejorando la dotación de espacios libres y equipamientos mediante una actuación coherente con la planificación vigente y las demandas actuales del municipio.

2.5 Principales afecciones sectoriales y servidumbres

2.5.1 Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986)

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior (PRI) se ve condicionado por la presencia de infraestructuras hidráulicas significativas, entre las que destacan el canal de riego artificial situado al norte del sector y el desagüe del arroyo del Salado de Morón, cauce que conforma el límite este del ámbito.

El canal de riego, de titularidad estatal y gestionado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, discurre por una franja de terreno de aproximadamente 45 metros de anchura, resultado de la expropiación efectuada durante el periodo preconstitucional. Actualmente se encuentra cubierto mediante placas prefabricadas de hormigón, conformando una estructura sobreelevada de alta singularidad paisajística e infraestructural, lo que ha motivado diversas actuaciones de adecuación urbana en su entorno. Este canal, pese a estar canalizado y cubierto, mantiene su funcionalidad hidráulica y su consideración jurídica como dominio público, y por tanto está sujeto a servidumbres y limitaciones de uso que deben respetarse en cualquier actuación urbanística.



Croquis_02. Cruce hidráulico entre los dos cauces existentes. Elaboración propia

Por su parte, el desagüe del arroyo del Salado de Morón constituye un cauce parcialmente encauzado que atraviesa longitudinalmente el extremo oriental del ámbito. Dada su naturaleza, el desagüe y sus márgenes están sujetos al régimen jurídico del Dominio Público Hidráulico conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. También son de aplicación la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y el Decreto 189/2002 sobre prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

De acuerdo con la normativa vigente y las consultas realizadas a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se establecen las siguientes zonas de servidumbre:

- **Zona de Servidumbre de paso y vertido:** banda de 3,5 metros de anchura contados desde la arista exterior del cauce, en la que se permite el paso de maquinaria para mantenimiento, limpieza y vigilancia. Esta franja deberá permanecer libre de obstáculos, vegetación densa, mobiliario o elementos constructivos. Es exigible un tratamiento superficial compatible, como soleras permeables, jabres compactados o pradera vegetal estabilizada.
- **Zona de Policía:** con una banda de 100 metros desde la arista exterior del cauce en ambos márgenes, en la que se condiciona la construcción de edificaciones permanentes y se someten a autorización las actuaciones de urbanización, ajardinamiento y colocación de

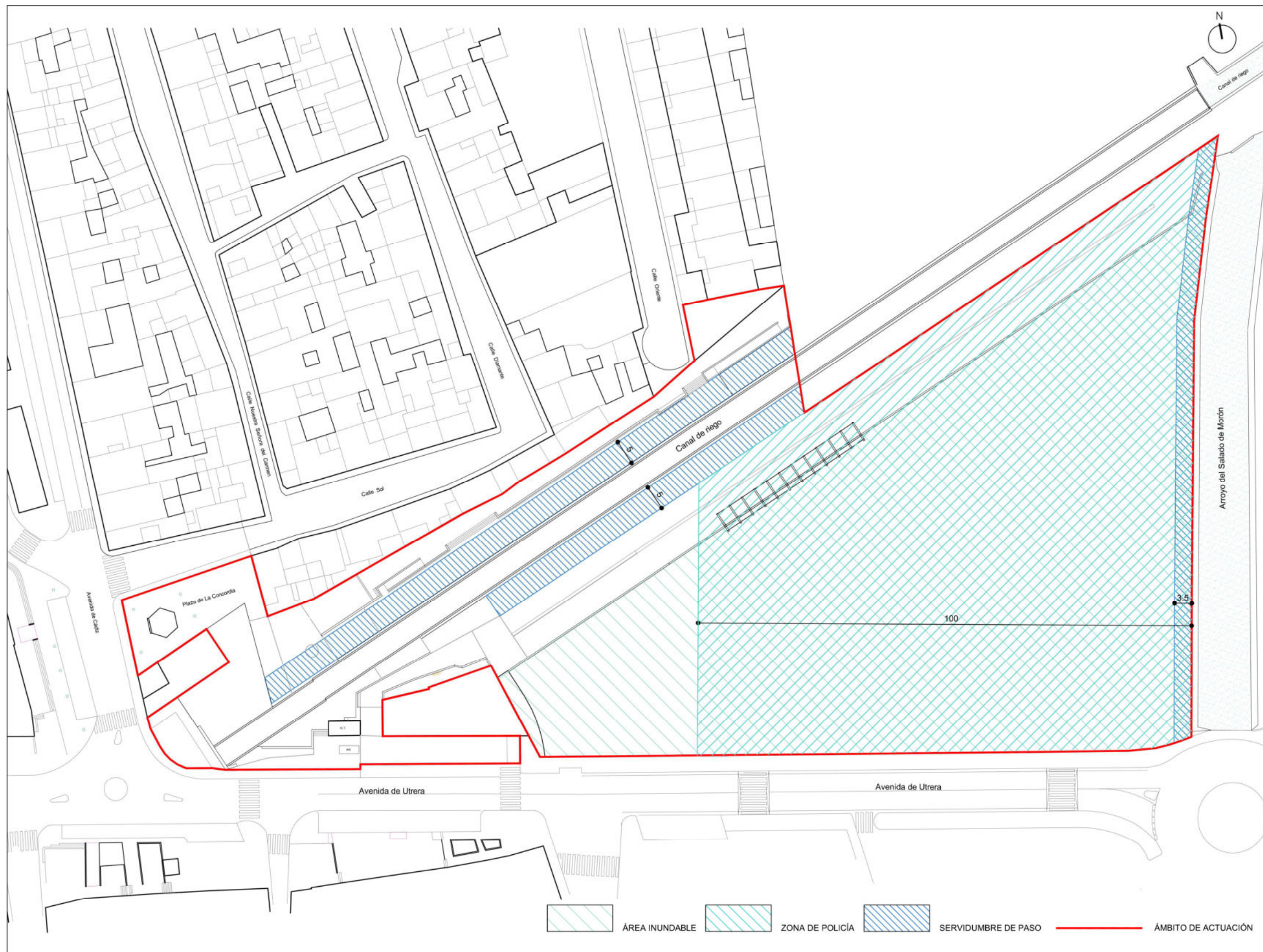
servicios. En esta zona también se limitan las plantaciones arbóreas con sistemas radiculares invasivos o de porte elevado.

Estas restricciones afectan especialmente a la zona triangular del ámbito, cuyo relieve presenta una cota topográfica inferior a la del viario perimetral. Esta condición implica un riesgo potencial de inundabilidad por acumulación de aguas pluviales, que se ve agravado por la cercanía al cauce del arroyo y por la escasa pendiente del terreno. Según los estudios de inundabilidad disponibles, la cuenca del Arroyo Salado de Morón se encuentra afectada por avenidas con periodo de retorno de 500 años, lo que exige una actuación correctora mediante el aporte de tierras, mejora del drenaje y elevación de cotas de urbanización.

Por tanto, cualquier intervención urbanística en este entorno deberá contemplar medidas correctoras que aseguren la compatibilidad con las determinaciones del Dominio Público Hidráulico. Entre ellas se incluirá:

- La regularización topográfica para garantizar cotas de urbanización fuera de zonas inundables.
- El diseño de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), como zanjas filtrantes, cuencas de detención o pavimentos permeables.
- La compatibilidad geométrica de viales y plataformas con las franjas de servidumbre y la zona de policía.
- La tramitación de las correspondientes autorizaciones ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para todas las actuaciones susceptibles de afectar al régimen hidráulico o al dominio público.

Estas determinaciones deberán reflejarse expresamente en la documentación técnica del proyecto de urbanización, así como en los planos de ordenación y gestión del presente PRI, garantizando el cumplimiento de los principios de seguridad, sostenibilidad e integración ambiental en zonas inundable



(Plano_09. Servidumbres hidráulicas)

2.5.2 Vías Pecuarias

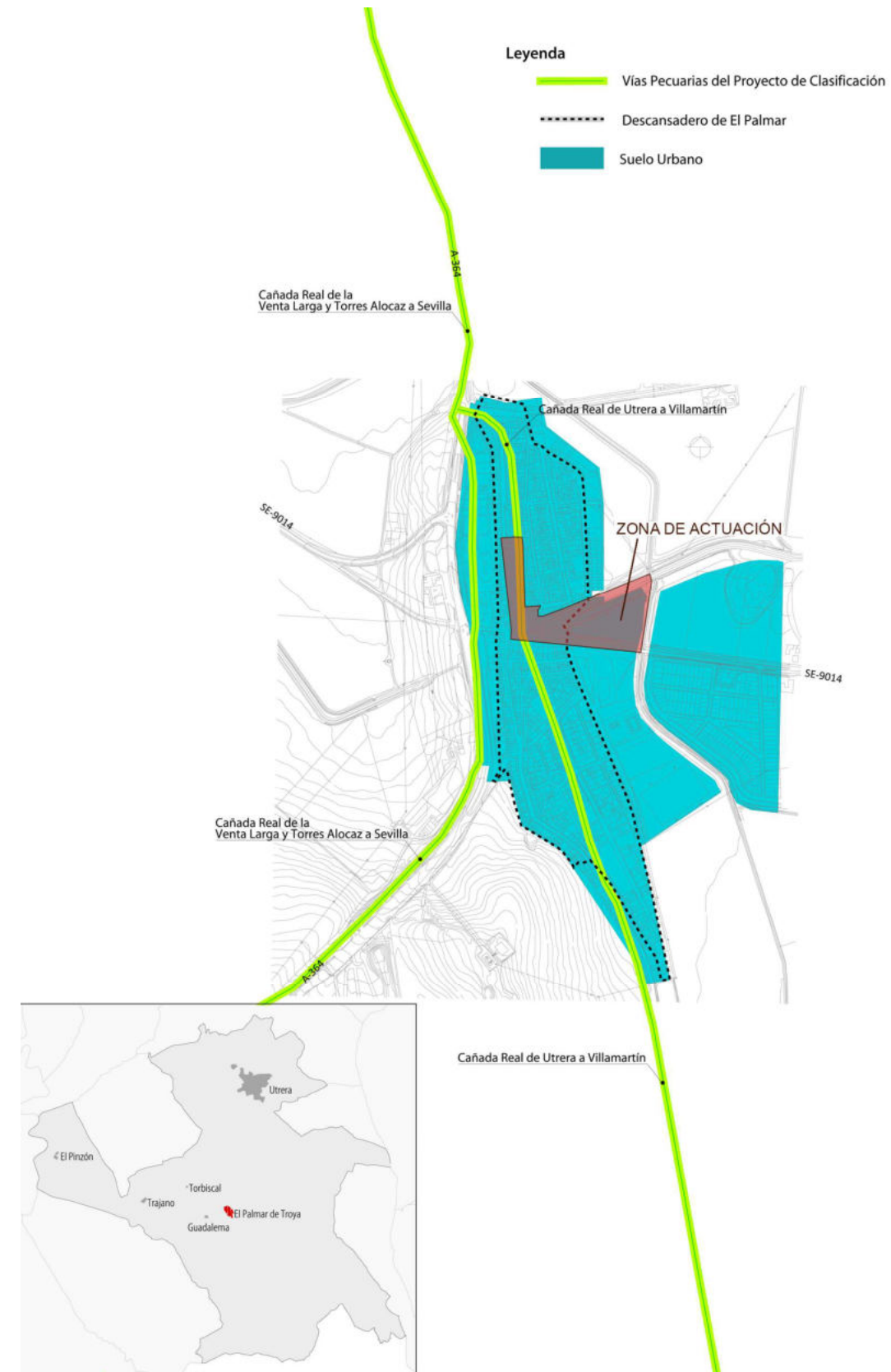
El ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior se encuentra afectado por la red histórica de vías pecuarias, concretamente por la Cañada Real de Utrera a Villamartín, uno de los principales corredores ganaderos tradicionales que atraviesan el territorio de la provincia de Sevilla. Esta vía pecuaria cruza el núcleo urbano de El Palmar de Troya en dirección norte-sur y forma parte del denominado "Descansadero de El Palmar", cuyo trazado histórico coincide en parte con el recorrido de la actual Avenida de Cádiz.

Las vías pecuarias están consideradas bienes de dominio público de titularidad autonómica, según establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y, en el ámbito andaluz, por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y su clasificación, deslinde, amojonamiento, recuperación y desafectación corresponden exclusivamente a la administración autonómica. La afección a estos bienes conlleva restricciones en el uso del suelo y condiciona los procesos de planeamiento y ejecución de obras públicas y privadas.

La presencia de esta infraestructura territorial en el ámbito de actuación exige tener en cuenta los siguientes aspectos técnicos y normativos:

- La servidumbre de paso asociada a la vía pecuaria debe mantenerse libre de obstáculos o elementos que puedan dificultar su trazado o funcionalidad.
- Cualquier intervención urbanística que afecte directamente al trazado clasificado requerirá tramitación de la correspondiente autorización ante la Consejería competente en materia de vías pecuarias.
- En caso de afección directa, podrá tramitarse una figura de desafectación total o parcial, sustitución por trazado alternativo o integración mediante convenio, conforme al procedimiento previsto en la legislación sectorial.

En la actualidad, se observa una ocupación parcial de parte del ámbito por edificaciones e infraestructuras urbanas consolidadas, lo que podría requerir la revisión o actualización del deslinde. Este proceso podrá desarrollarse en coordinación con la administración competente, y se deberá acreditar mediante documentación gráfica detallada, la existencia y ubicación actual del trazado pecuario, a fin de evitar solapamientos o vulneraciones de dominio público.



(Plano_10_ Vías Pecuarias en el ámbito de actuación.)

2.5.3 Otras afecciones

El presente PRI contemplará la compatibilización del nuevo diseño urbano con el trazado pecuario reconocido, proponiendo soluciones de integración paisajística y funcional que permitan mantener la memoria histórica y territorial de la vía, sin interferir con los nuevos usos propuestos. Se establecerán medidas de protección visual y funcional, tales como alineaciones vegetales, señalética específica, pavimentos diferenciados o elementos interpretativos de carácter cultural.

Asimismo, se valorará positivamente la posibilidad de habilitar tramos de la vía pecuaria como itinerarios verdes o corredores ecológicos, articulando su recuperación como parte de la infraestructura verde urbana del municipio. Esta estrategia puede contribuir a mejorar la conectividad ambiental y social del ámbito, en línea con las directrices del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía.

Finalmente, toda intervención proyectada en el entorno de la vía pecuaria deberá incluirse en la documentación técnica del PRI, haciendo constar su tratamiento específico, afecciones, justificación de compatibilidad y, en su caso, tramitación de procedimientos administrativos asociados. Todo ello deberá realizarse en conformidad con el marco legal vigente y con el principio de respeto y recuperación del patrimonio territorial andaluz.

Además de las afecciones hidráulicas y pecuarias previamente descritas, el ámbito del Plan de Reforma Interior presenta otras condicionantes relevantes desde el punto de vista técnico y normativo que deben ser consideradas en la definición del modelo de ordenación y urbanización del sector.

Una de las principales afecciones identificadas es la existencia de una **línea aérea de media tensión**, cuyo trazado atraviesa parcialmente el extremo noreste del ámbito. Aunque parte de esta infraestructura ha sido soterrada en fases previas de actuación urbana, permanece en pie una torreta metálica que conecta con el tramo aéreo exterior, localizado en el margen opuesto del canal del arroyo Salado de Morón. Esta infraestructura condiciona la implantación de usos en su entorno inmediato, por lo que se recomienda la reubicación o soterramiento total del tendido restante.

Asimismo, deben contemplarse las afecciones derivadas del **catastro urbano no coordinado gráficamente** con el Registro de la Propiedad, en especial en relación con la parcela triangular adquirida recientemente por el Ayuntamiento. Esta situación podría requerir ajustes gráficos, deslindes y procesos de regularización registral para garantizar la coherencia jurídica y física del planeamiento propuesto.

También debe considerarse el impacto de las **líneas de telefonía aérea**, que actualmente discurren apoyadas en fachada de edificaciones y cruzan parte del ámbito. Se recomienda su reconfiguración mediante canalizaciones subterráneas, integradas en la red de telecomunicaciones descrita anteriormente.

Estas afecciones deberán estar recogidas de forma expresa en los documentos técnicos del presente PRI, con sus correspondientes planos temáticos, justificaciones normativas y medidas correctoras, de modo que se garantice su integración efectiva en la ordenación urbanística y la seguridad jurídica de la actuación.

2.6 Estructura de la propiedad

2.6.1 Información Catastral

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior se compone de varias parcelas catastrales con distinta titularidad, morfología y grado de consolidación urbanística. Estas unidades constituyen la base física para la ordenación propuesta, por lo que resulta fundamental disponer de una información catastral precisa y actualizada.

La parcela principal sobre la que se proyecta la mayor parte de la intervención corresponde a la referencia catastral 41095A055000980000AB, situada en el polígono 55, parcela 98. Esta finca, de naturaleza urbana, fue adquirida por el Ayuntamiento de El Palmar de Troya mediante escritura de compraventa de fecha 17 de enero de 2024. Según la información catastral disponible, tiene una superficie de 7.779 m², si bien los levantamientos topográficos realizados en el marco del presente PRI la estiman en aproximadamente 8.700 m². Esta diferencia será objeto de regularización en la documentación técnica y, en su caso, mediante procedimientos de coordinación gráfica entre Catastro y Registro de la Propiedad.

Una segunda parcela relevante corresponde a la referencia catastral 41095A055090200000AS, también localizada en el polígono 55, correspondiente al canal de riego y sus zonas adyacentes. Esta franja longitudinal es de titularidad estatal, concretamente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y cuenta con una superficie aproximada de 6.123 m² (según datos de concesión demanial) y 5.533,47 m² según levantamiento topográfico. El Ayuntamiento dispone de una concesión demanial gratuita sobre este ámbito, otorgada por resolución de fecha 11 de agosto de 2020, con vigencia hasta el 17 de noviembre de 2029, para uso de ocio y ejecución de obras de adecentamiento y mejora paisajística.

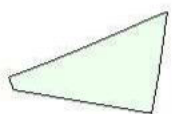
El tercer componente de la estructura catastral es el viario urbano consolidado, incluyendo especialmente la Plaza de La Concordia y otras franjas de suelo público, con una superficie aproximada de 339,47 m², de titularidad municipal y uso dotacional viario. Su inclusión garantiza la continuidad física y funcional del sistema general de espacios libres.

A continuación, se resume la información catastral clave:



Zona	Ref.Catastral	Titularidad	Sup. m2	Clasif.Suelo
Triángulo	41095A055000980000AB	Municipal	7.779 / 8.700	Urbano
Canal de Riego	41095A055090200000AS	Estatal	6.123 / 5.533	Urbano
Viario urbano	N/A	Municipal	339	Urbano


Esta información sirve de base para la propuesta de ordenación y delimitación de unidades de actuación. Será imprescindible completar el procedimiento de coordinación entre la información catastral y registral conforme a lo establecido en la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	41095A055000980000AB  
Localización	Polígono 55 Parcela 98 TROYA. EL PALMAR DE TROYA (SEVILLA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Localización Polígono 55 Parcela 98 TROYA. EL PALMAR DE TROYA (SEVILLA)
	Superficie gráfica 7.779 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	7.779

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	41095A055090200000AS  
Localización	Polígono 55 Parcela 9020 CANAL PRINCIPAL. EL PALMAR DE TROYA (SEVILLA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Localización Polígono 55 Parcela 9020 CANAL PRINCIPAL. EL PALMAR DE TROYA (SEVILLA)
	Superficie gráfica 117.788 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	HG Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)	00	117.788

2.7 Análisis de la situación actual. Diagnóstico

A partir del análisis técnico, normativo y físico desarrollado en los apartados anteriores, se identifica que el ámbito del presente Plan de Reforma Interior se encuentra compuesto por dos zonas claramente diferenciadas en cuanto a su morfología, uso, grado de consolidación urbanística, condiciones de accesibilidad, calidad ambiental y capacidad de integración con el entorno urbano.

El sector norte, colindante con el canal de riego, presenta un grado elevado de consolidación urbanística gracias a las intervenciones ejecutadas en el marco de los Planes Supera III y IV. Esta franja ha sido objeto de un proceso de transformación integral que ha dotado al espacio de pavimentación con materiales de calidad, mobiliario urbano accesible, vegetación estructurada y redes de servicios urbanísticos básicos (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y telecomunicaciones). Su diseño responde a criterios de sostenibilidad, accesibilidad universal y mejora del paisaje urbano, habiéndose consolidado como un parque lineal funcional y estéticamente integrado, que actúa como eje cívico-ambiental. No obstante, este ámbito se encuentra condicionado por la **presencia del canal de riego sobreelevado**, cuya **cota hidráulica de +50,00 m se considera inalterable** y ha determinado la morfología del parque lineal. Si bien este canal ha sido objeto de integración paisajística parcial, su trazado actúa como una **barrera física y visual** que limita la **conectividad transversal** entre los sectores urbanos norte y sur. Esta condición de **infraestructura hidráulica lineal sobreelevada** ha obligado a resolver la conexión entre cotas mediante rampas paralelas al canal, lo que **fragmenta los recorridos peatonales**, dificulta la accesibilidad universal y resta coherencia al sistema de espacio público. Frente a este escenario, tanto el **Ayuntamiento de El Palmar de Troya** como la **Diputación de Sevilla** han solicitado a la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** – titular del canal– la **eliminación de la banqueta sobreelevada y su sustitución por una conducción soterrada de polietileno**, como ya se ha ejecutado en el tramo occidental de la Avenida de Utrera. Esta actuación se considera prioritaria para **suprimir la barrera arquitectónica existente**, facilitar la accesibilidad transversal y **consolidar un sistema unitario de espacio libre y equipamientos dotacionales**.

Por otro lado, el triángulo ubicado al sur del canal, delimitado por la Avenida de Utrera y el desagüe del arroyo del Salado de Morón, se encuentra en estado natural, sin urbanizar, y con escasa o nula integración funcional con el entorno urbano inmediato. La ausencia de tratamiento superficial, infraestructuras y vegetación planificada convierte esta franja en un espacio residual, carente de valor de uso y contribución al sistema urbano. Este vacío urbano constituye una disfunción en la estructura general del municipio, dificultando la conexión entre el norte y el sur del núcleo y generando una fragmentación espacial evidente.

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito presenta una pendiente muy suave, con cotas que oscilan entre 48,0 y 49,5 metros sobre el nivel del mar. La zona triangular, no obstante, se encuentra parcialmente deprimida respecto al viario perimetral, lo que incrementa el riesgo de encharcamiento y la susceptibilidad a la inundación en episodios de lluvias intensas. Este aspecto se ve agravado por la proximidad al arroyo del Salado de Morón, clasificado como cauce natural por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y por la ausencia de un sistema de drenaje adecuado.

En cuanto a las infraestructuras urbanas, el equipamiento de redes es desigual. El sector norte dispone de red de abastecimiento, saneamiento, alumbrado y telecomunicaciones en funcionamiento, mientras que el triángulo carece completamente de estas instalaciones. Esta situación requiere una actuación integral de urbanización que contemple la implantación de todos los servicios básicos, así como su conexión con las infraestructuras preexistentes, garantizando continuidad, eficiencia y sostenibilidad en el funcionamiento del conjunto urbano.

Respecto a la vegetación, la diferencia entre ambas zonas es igualmente significativa. Mientras que el parque lineal dispone de alineaciones de árboles, especies ornamentales y arbustivas bien estructuradas, incluyendo ejemplares de valor ornamental (palmeras, jacarandas, tipuanas, etc.), el triángulo presenta únicamente vegetación espontánea, de escasa cobertura, sin función ambiental ni paisajística clara. La ausencia de tratamiento vegetal no solo repercute en la calidad visual, sino también en el confort térmico y ambiental del entorno urbano.

Desde el punto de vista funcional, la actual configuración del ámbito limita el desarrollo de nuevas actividades y servicios urbanos. La falta de espacios dotacionales en el centro del municipio, la ubicación periférica del actual Ayuntamiento, y las carencias del equipamiento destinado a personas mayores, justifican la necesidad de reconfigurar este vacío urbano como nodo central de equipamientos públicos y de encuentro intergeneracional.

Diagnóstico:

- La presencia del canal de riego sobreelevado en el sector norte constituye una barrera urbana crítica, que dificulta la conectividad y la accesibilidad universal.
- Inexistencia de continuidad funcional, espacial y paisajística entre la zona consolidada del parque lineal y el triángulo sur.
- Carencia total de urbanización en la zona triangular: ausencia de viario, pavimentación, redes de servicios, mobiliario y vegetación estructurada.
- Elevado riesgo de inundabilidad en áreas deprimidas sin drenaje adecuado.
- Deficiencia de oferta de aparcamiento en el frente de la Avenida de Utrera.
- Pérdida de oportunidad para la integración transversal del tejido urbano norte-sur.
- Obsolescencia normativa respecto a los usos dotacionales propuestos, que requieren adaptación mediante PRI.
- Existencia de servidumbres y afecciones sectoriales (Dominio Público Hidráulico, Vías Pecuarias, líneas aéreas de media tensión y telecomunicaciones) que condicionan el diseño urbano.
- Ausencia de un sistema continuo y jerarquizado de espacios libres que vertebré el núcleo urbano.
- Baja eficiencia ambiental y nulo aprovechamiento del potencial ecológico del sector sin urbanizar.
- Oportunidad estratégica para la consolidación de un nodo de centralidad urbana que articule nuevos equipamientos de escala municipal y conectividad interbarrial.

Este diagnóstico fundamenta de manera objetiva y técnica la necesidad de intervenir mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo como el PRI, que permita establecer una nueva ordenación detallada coherente con las demandas actuales de uso del suelo, accesibilidad, sostenibilidad ambiental, calidad paisajística, equipamiento público y funcionalidad urbana de El Palmar de Troya.



Fotografía_10. Vista de la parcela triangular desde la esquina sureste



(Fotografía_11 . Vista desde la esquina oeste de la parcela triangular)



(Fotografía_12 . Vista de la edificación existente en la avenida de Utrera)



(Fotografía_13. Frente oeste área triangular)



(Fotografía_14. Vista de la pérgola y parque lineal del canal de riego desde la parcela triangular)



(Fotografía_15. Vista del parque lineal del canal de riego)



(Fotografía_16. Vista de la pérgola del parque lineal del canal de riego)



(Fotografía_17. Vista del desagüe del arroyo Salado de Morón)



(Fotografía_18. Vista desde la esquina superior derecha del ámbito de actuación)



(Fotografía_19. Vista desde la esquina inferior derecha del ámbito de actuación)



(Fotografía_20. Vista desde la esquina inferior izquierda del ámbito de actuación. Avenida de Utrera)



(Fotografía_21. Vista de la trasera del volumen de viviendas en la avenida de Utrera. Inicio del parque lineal canal de riego)



(Fotografía_22. Cabecera oeste del ámbito de actuación. Volumen del Centro de Transformación existente)



(Fotografía_23. Cabecera oeste del parque lineal del canal de riego)



(Fotografía_24. Cabecera oeste del parque lineal canal de riego. Zona de parada bus)



(Fotografía_25. Campos de cultivo en las inmediaciones del canal de riego)



(Fotografía_26. Cabecera final del parque lineal del canal de riego. Interacción campo-ciudad)



(Fotografía_27. Finalización del canal de riego cubierto. El canal hacia el pantano Torre del Águila)

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo dispuesto en el **artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, y en el **artículo 85.1 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022)**, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una **memoria específica relativa al proceso de participación ciudadana e información pública**, que recoja las medidas adoptadas, su ejecución y los resultados obtenidos durante dicho procedimiento.

Dicha memoria tiene por objeto garantizar que el procedimiento de tramitación incorpore el **principio de participación efectiva**, facilitando la **comprensión de la ordenación propuesta**, así como el acceso al expediente urbanístico por parte de la ciudadanía, agentes sociales y técnicos interesados.

Medidas adoptadas

Atendiendo a la naturaleza, contenido y alcance del presente instrumento –Plan de Reforma Interior (PRI)– se han previsto las siguientes actuaciones:

- **Elaboración de un resumen ejecutivo** accesible y comprensible, destinado a facilitar la consulta pública y promover una participación informada. Dicho resumen incluirá:
 - Plano de situación de la intervención proyectada.
 - Delimitación precisa del ámbito afectado.
 - Identificación de las determinaciones urbanísticas que se modifican respecto a la ordenación vigente.
 - Justificación del alcance y motivación de dicha alteración.
- **Difusión del documento completo en formato digital e impreso**, disponible tanto en las dependencias municipales como en la sede electrónica del Ayuntamiento de El Palmar de Troya, conforme al principio de accesibilidad documental.
- **Facilitación de la consulta presencial durante el periodo de información pública**, con habilitación de horarios de atención y personal técnico de referencia para resolución de dudas.

- **Publicación del anuncio oficial en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de edictos municipal y página web**, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 85.2 del Reglamento LISTA.

Fomento de la participación

A efectos de garantizar un proceso participativo transparente y abierto, y en coherencia con el marco legal y los principios de gobernanza urbana, se preverán canales específicos de **recogida de observaciones y alegaciones** mediante:

- Registro electrónico del Ayuntamiento.
- Registro general municipal.
- Buzón de participación urbana (correo electrónico institucional).

Todas las observaciones recibidas serán **analizadas técnicamente y respondidas por escrito**, incorporando, en su caso, las modificaciones pertinentes a la documentación técnica antes de su aprobación definitiva.

Consideraciones adicionales

- En el ámbito de este PRI **no se prevé suspensión expresa de la ordenación vigente**, por lo que **no se activa procedimiento de suspensión de licencias ni de intervención urbanística** en los términos del artículo 78 de la LISTA.
- No obstante, en aquellos aspectos en que se proyecte modificación puntual de determinaciones previas, se indicará expresamente en el resumen ejecutivo el **alcance y motivación técnica de dicha alteración**, con plano de delimitación específica.

Esta memoria garantiza el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de participación ciudadana e información pública, consolidando un proceso de planeamiento urbano **transparente, inclusivo y conforme a los principios de sostenibilidad y calidad democrática** que rigen la normativa urbanística vigente en Andalucía.

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 justificación de la conveniencia y oportunidad del instrumento de ordenación urbanística

La formulación del presente **Plan de Reforma Interior (PRI)** se fundamenta en la necesidad de redefinir la ordenación pormenorizada del ámbito denominado "**Parque Zona Centro**" en El Palmar de Troya, clasificado como **suelo urbano** y calificado, según el PGOU de Utrera (2002, adaptado parcialmente a la LOUA en 2008), como **Sistema General de Espacios Libres Públicos**.

4.1.1 Compatibilidad normativa parcial de los usos propuestos

El **artículo 5.53 del Capítulo 5 del Texto Refundido del PGOU de Utrera** establece que: "Podrán disponerse en Espacios Libres Públicos edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio, con una ocupación máxima del 10 % de su superficie, sin rebasar la altura media de siete (7) metros". Bajo este marco normativo, la **Casa del Mayor**, en tanto que equipamiento de carácter **sociocultural y comunitario**, se encuentra **plenamente permitida** dentro del sistema general existente, siempre que cumpla con los parámetros de ocupación y altura establecidos. No obstante, la **implantación de la nueva Casa Consistorial**, por su naturaleza **administrativa-institucional, no está amparada por esta norma**, lo que hace **inviable su ejecución** bajo la calificación urbanística actual, incluso con cumplimiento de los parámetros dimensionales.

4.1.2 Necesidad del PRI como instrumento habilitante

La normativa urbanística vigente **no permite la introducción de usos administrativos** en suelos calificados como espacios libres. Por tanto, la tramitación de un **Plan de Reforma Interior** resulta **imprescindible** para:

- **Modificar la ordenación pormenorizada del ámbito** y establecer una nueva zonificación compatible con usos dotacionales de carácter administrativo.
- Garantizar la **integración legal y funcional** de los nuevos equipamientos dentro de un sistema urbano coherente.
- Superar la actual **disfunción normativa** entre las necesidades reales del municipio y las limitaciones impuestas por el planeamiento de referencia (PGOU de Utrera).

4.1.3 Oportunidad estratégica para consolidar una centralidad institucional

Desde un punto de vista urbanístico y funcional, el ámbito objeto del PRI constituye una **pieza estratégica** en la estructura urbana de El Palmar de Troya, actuando como:

- Nodo de conexión entre los sectores norte y sur del municipio.
- Soporte para la consolidación de una **centralidad cívica e institucional**, hoy inexistente.
- Espacio ideal para generar sinergias entre lo **administrativo, lo sociocultural y lo ambiental**, en un entorno de espacio libre público.

La introducción de los nuevos equipamientos –Casa Consistorial y Casa del Mayor– dentro de un marco de **diseño urbano integrador y sostenible** refuerza el papel del sector como espacio de encuentro, gestión pública y cohesión social.

4.1.4 Coherencia con los principios de sostenibilidad y racionalidad en la gestión del suelo

El uso del instrumento de PRI resulta especialmente adecuado y proporcional, dado que:

- **El 100 % del suelo afectado es de titularidad pública** (municipal o en régimen de concesión demanial), lo que **minimiza costes expropiatorios** y facilita la ejecución.
- El sector presenta un **grado de urbanización parcial**, con infraestructuras preexistentes que pueden ser reutilizadas y ampliadas.
- Se garantiza el cumplimiento de principios de **eficiencia, sostenibilidad y accesibilidad universal** (Decreto 293/2009), incorporando redes técnicas adaptadas, zonas verdes, itinerarios accesibles y estrategias de drenaje urbano sostenible (SUDS).

4.1.5 Marco normativo aplicable

El presente PRI se acoge a lo dispuesto en:

- **Artículo 29 de la Ley 7/2021 (LISTA)**, sobre actuaciones de reforma interior como instrumento de actualización funcional del suelo urbano.
- **Decreto 550/2022**, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en lo relativo a instrumentos de ordenación detallada.
- **Texto Refundido del PGOU de Utrera (2002)**, en particular el artículo 5.53, cuya aplicación parcial requiere ser adaptada mediante planeamiento derivado.

Conclusión:

El Plan de Reforma Interior constituye el instrumento urbanístico más adecuado para garantizar una ordenación coherente, viable y ajustada a la realidad institucional, social y funcional del municipio. Su aprobación permitirá dotar al núcleo urbano de El Palmar de Troya de una estructura central reforzada, accesible y dotacionalmente equilibrada, con respaldo normativo y técnico suficiente.

4.2 Análisis de las alternativas de ordenación contempladas

De conformidad con lo dispuesto en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, y su Reglamento de desarrollo (**Decreto 550/2022**), los instrumentos de ordenación urbanística deberán contemplar, en su apartado de Memoria de Ordenación, una **descripción razonada y comparada de las distintas alternativas viables**, tanto desde el punto de vista técnico como ambiental.

En el presente Plan de Reforma Interior (PRI), se han estudiado cinco alternativas (cuatro opciones principales más la variante seleccionada), centrando el análisis en dos variables clave:

- La **resolución topográfica** del desnivel existente entre el parque lineal y la parcela triangular.
- La **disposición y funcionalidad urbana** de los equipamientos previstos: **Casa del Mayor** y **Casa Consistorial**.

Este análisis comparado permite **valorar los efectos urbanísticos, ambientales y funcionales** de cada propuesta, anticipando sus implicaciones a medio y largo plazo en términos de sostenibilidad urbana, cohesión social y viabilidad técnica.

4.2.1 Alternativa 0



(Plano_11. Alternativa 0)

La **Alternativa 0** plantea la **no intervención** sobre el ámbito objeto del Plan de Reforma Interior (PRI), manteniéndose la situación actual sin aplicación alguna de ordenación urbanística ni de las determinaciones previstas en el PGOU vigente. Esta opción implica la **conservación íntegra del estado físico, funcional y normativo** del sector, sin modificar su configuración, usos, ni condiciones de accesibilidad o seguridad.



Fotografía_28 . Vista aérea del ámbito de actuación apreciándose el vacío urbano de la zona triangular. Fuente: Google Earth

Desde el punto de vista técnico y territorial, esta alternativa **no resulta viable** ni aconsejable, por los siguientes motivos:

Obsolescencia funcional del ámbito:

- El sector presenta un **evidente estado de abandono parcial**, especialmente en la **parcela triangular**, que carece de urbanización, vegetación planificada o dotaciones.

- La ausencia de intervención **consolida una disfuncionalidad urbana**, caracterizada por la **desconexión entre el parque lineal existente al norte y el frente urbano sur** (Avenida de Utrera).
- Se desaprovecha una **posición estratégica** dentro del entramado urbano, impidiendo el cierre funcional de la malla urbana y el refuerzo de la centralidad del municipio.

Riesgos ambientales y condiciones de insalubridad:

- La vegetación existente es **ruderal, espontánea y seca durante los meses cálidos**, lo que **incrementa significativamente el riesgo de incendio estacional**.
- El terreno presenta **cotas deprimidas respecto al viario perimetral**, con **alta susceptibilidad a la inundación** en episodios de lluvia intensa, tal como se ha evidenciado en eventos recientes.
- La no intervención **conservaría un suelo baldío con condiciones de insalubridad y escasa funcionalidad ambiental**, sin valores naturales que justifiquen su protección.

Incumplimiento de objetivos de sostenibilidad urbana:

- Esta opción contraviene los principios de **eficiencia en el uso del suelo urbano**, al mantener infrautilizada una superficie de titularidad pública con alto potencial dotacional y paisajístico.
- Se **renuncia a mejorar la accesibilidad, la calidad ambiental y la estructura verde urbana**, en contradicción con los objetivos establecidos en la **Agenda Urbana Española**, la **LISTA** y los criterios de urbanismo sostenible.

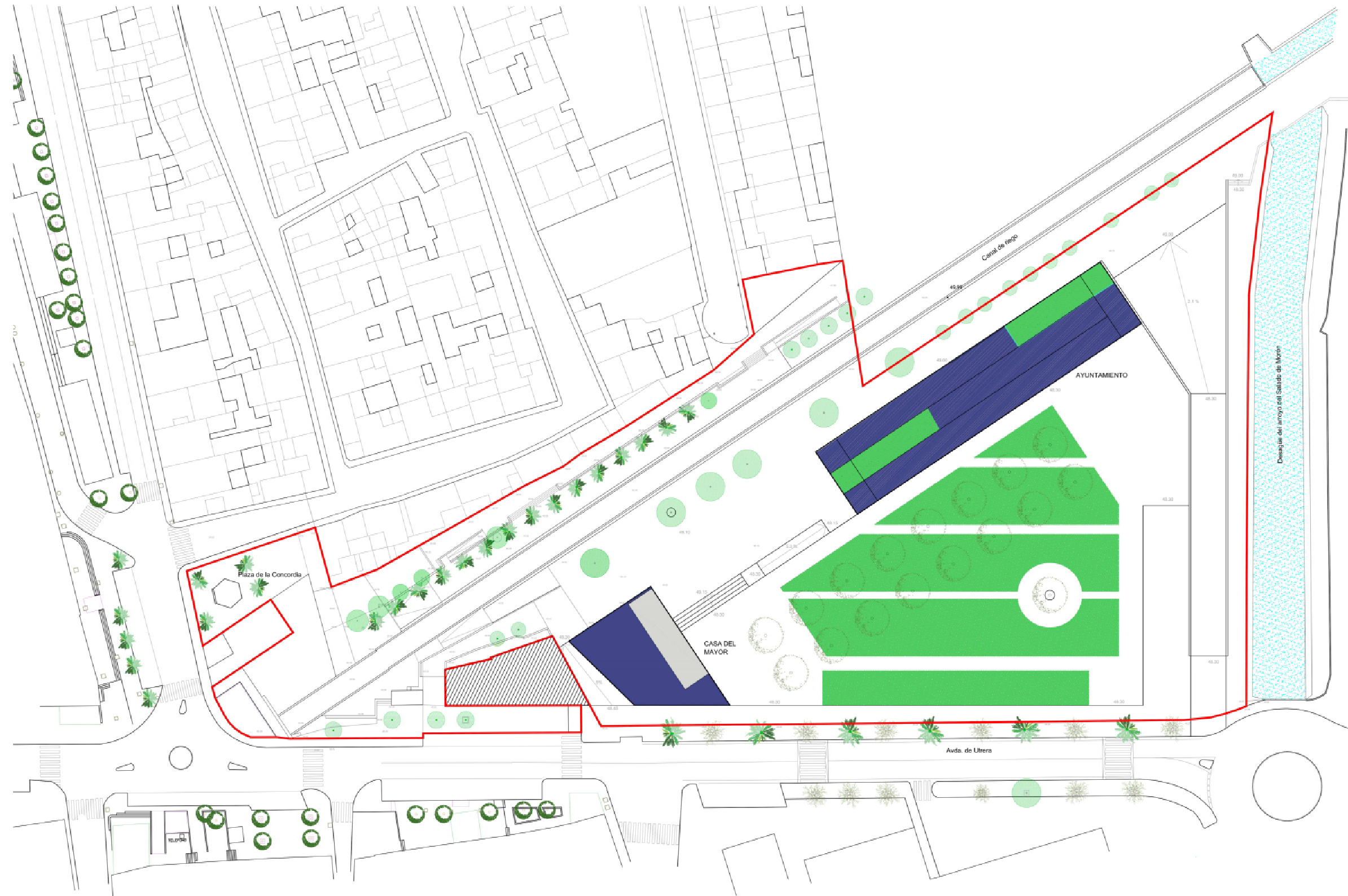
Incoherencia con el modelo territorial y social del municipio:

- La no actuación **perpetúa la ausencia de equipamientos centrales** necesarios para el desarrollo institucional y social de El Palmar de Troya, ahora municipio independiente.
- Se desatiende la oportunidad de **reducir desigualdades en el acceso a servicios públicos de proximidad**, y de mejorar la imagen urbana y la cohesión entre barrios.

Conclusión:

La alternativa 0, basada en la no intervención, **no responde a las necesidades urbanísticas, ambientales ni sociales** del ámbito. Su mantenimiento implicaría **consolidar un vacío urbano disfuncional y ambientalmente degradado**, desaprovechando una oportunidad estratégica de regeneración urbana. Por tanto, se descarta como opción válida dentro del proceso de planificación.

4.2.2 Alternativa 1



(Plano_12. Alternativa 1)

Esta alternativa plantea una solución topográfica dual, con los equipamientos dispuestos sobre **dos plataformas diferenciadas**. El Ayuntamiento se sitúa en la **cota +49,00 m**, alineado al canal de riego, mientras que la Casa del Mayor se ubica en el extremo suroeste de la parcela, sobre la **cota inferior de +48,30 m**, próxima a la Avenida de Utrera. El Ayuntamiento absorbería la transición de niveles mediante su planta baja, actuando como volumen-puente o conector vertical. El parque se extiende hasta la avenida, dejando al descubierto toda la zona triangular.

Análisis técnico:

- La propuesta asume la diferencia de cotas como parte del diseño arquitectónico del Ayuntamiento, lo que **complica su programa funcional**, al condicionar la planta baja a la función de pasaje o elemento de conexión, afectando a su eficacia como espacio administrativo.
- El diseño conlleva **dificultades de accesibilidad**, tanto para personas con movilidad reducida como para vehículos de emergencia, reparto o mantenimiento, debido a la **falta de contacto directo entre el edificio y el viario rodado principal**.
- La **Casa del Mayor** queda desplazada a una esquina, sin relación directa con el parque ni con el otro equipamiento, reduciendo su potencial de integración social.

Análisis urbano:

- El parque ocupa toda la franja sur pero **carece de contención urbana**, ya que no se estructura mediante una fachada edificada continua, lo que **disuelve la intervención en el espacio**, restándole fuerza institucional.
- La configuración fragmentada **no favorece la lectura unitaria del conjunto ni el sentido de centralidad**, esencial para este enclave estratégico.

Análisis ambiental y social:

- La falta de definición espacial y la desconexión entre piezas reduce la calidad funcional y paisajística del espacio libre.
- La oportunidad de generar un **espacio intergeneracional, cívico y representativo** queda debilitada.

Conclusión:

Alternativa **descartada**. Aunque presenta una solución innovadora desde el punto de vista topográfico, la dispersión de los volúmenes, los problemas de accesibilidad y la falta de jerarquía urbana hacen que **no resulte funcional ni coherente con los objetivos del PRI**.

4.2.3 Alternativa 2



(Plano_13. Alternativa 2)

La propuesta consiste en **rellenar toda la parcela triangular** para igualar la cota general del parque lineal del canal de riego (+49,00 m), eliminando completamente el desnivel actual. Sobre esta plataforma única se ubicarían el Ayuntamiento y la Casa del Mayor, alineados en el frente sur hacia la Avenida de Utrera.

Análisis técnico:

- Desde el punto de vista constructivo, la propuesta parece sencilla, pero **implica un movimiento de tierras significativo** y conlleva costes elevados de **relleno, compactación y contención**, especialmente en la zona oriental, donde el desnivel es mayor.
- Al generar un plano continuo con una ligera pendiente de evacuación, se crean **riesgos de escorrentía superficial** y acumulación de aguas pluviales, por lo que se requerirían soluciones técnicas específicas de drenaje urbano sostenible (SUDS).

Análisis urbano:

- La propuesta **simplifica en exceso la morfología** del lugar, eliminando cualquier juego de niveles o diferenciación espacial.
- El espacio libre resultante **carece de zonas con identidad específica** (plazas, paseos, gradas, áreas estanciales), lo que reduce su interés paisajístico y funcional.

Análisis ambiental:

- Se pierde la oportunidad de integrar sistemas naturales de drenaje o vegetación escalonada.
- Se elimina la topografía original del lugar sin un objetivo ambiental justificado.

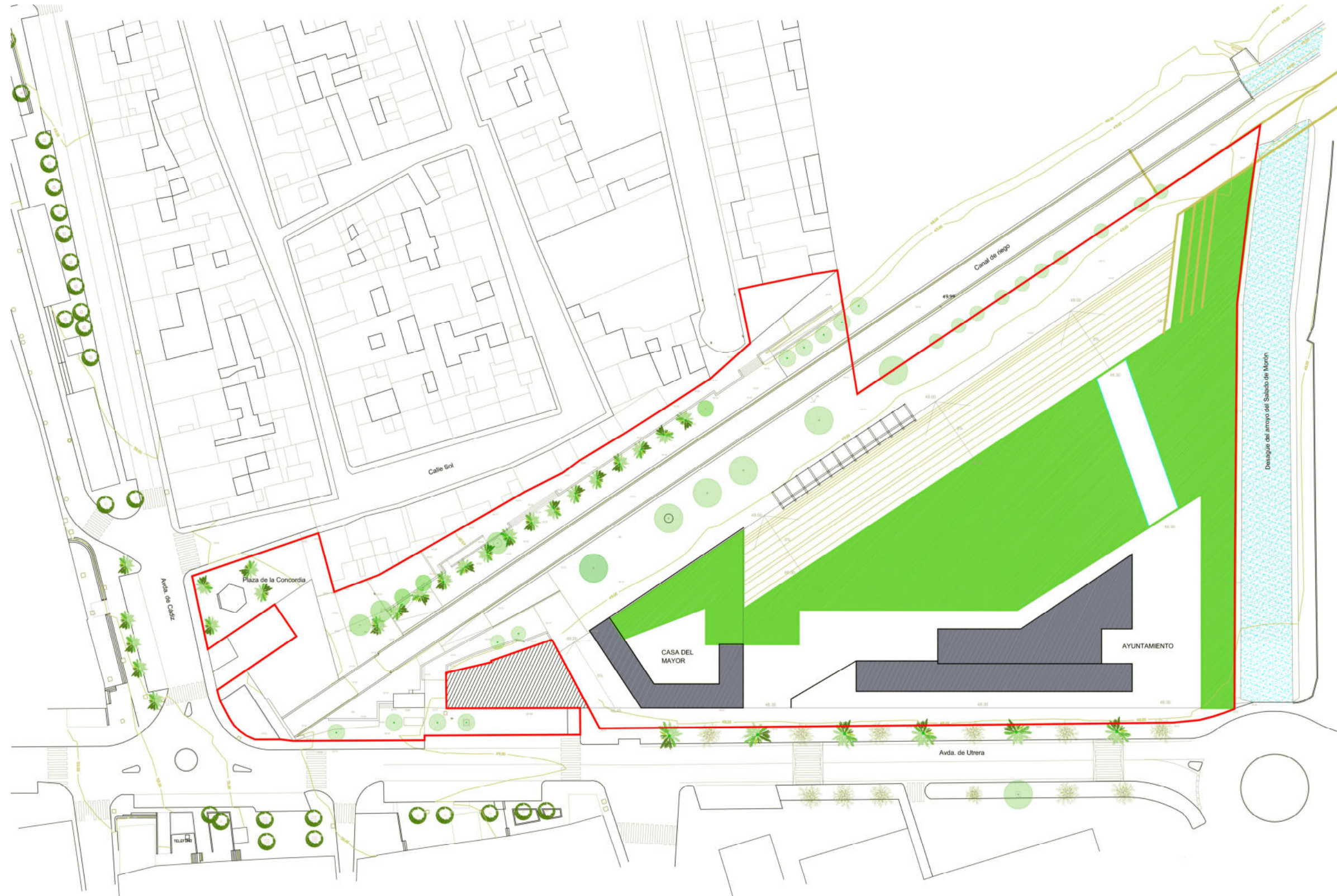
Análisis social:

- La homogeneidad del plano puede **limitar el uso diferenciado por edades o colectivos**.
- La ausencia de elementos de transición dificulta la apropiación del espacio por parte de la ciudadanía.

Conclusión:

Alternativa **descartada**, por su falta de complejidad espacial, alto coste en movimiento de tierras y escaso valor urbanístico. El relleno total **anula el potencial del terreno como paisaje activo y cívico**.

4.2.4 Alternativa 3



(Plano_14. Alternativa 3)

En esta opción, el Ayuntamiento y la Casa del Mayor se sitúan **alineados a la Avenida de Utrera**, generando un frente edificatorio nítido. La diferencia de cota entre las plataformas (cota +49,00 m y cota +48,00 m) se resuelve mediante una **rampa longitudinal del 5 %**, desarrollada a lo largo del muro existente que delimita el parque lineal.

Análisis técnico:

- El tratamiento topográfico es directo pero **consume mucho espacio longitudinal**, ocupando una franja útil del parque con escaso valor añadido.
- La rampa, si bien funcional, **se convierte en una barrera física y visual**, separando zonas que deberían integrarse.
- No se optimiza el espacio central del parque ni se introduce riqueza espacial.

Análisis urbano:

- La fachada edificada al sur es clara y adecuada desde el punto de vista compositivo.
- Sin embargo, el **diseño de la transición entre cotas es monótono y poco eficiente**, desaprovechando el desnivel como recurso proyectual.

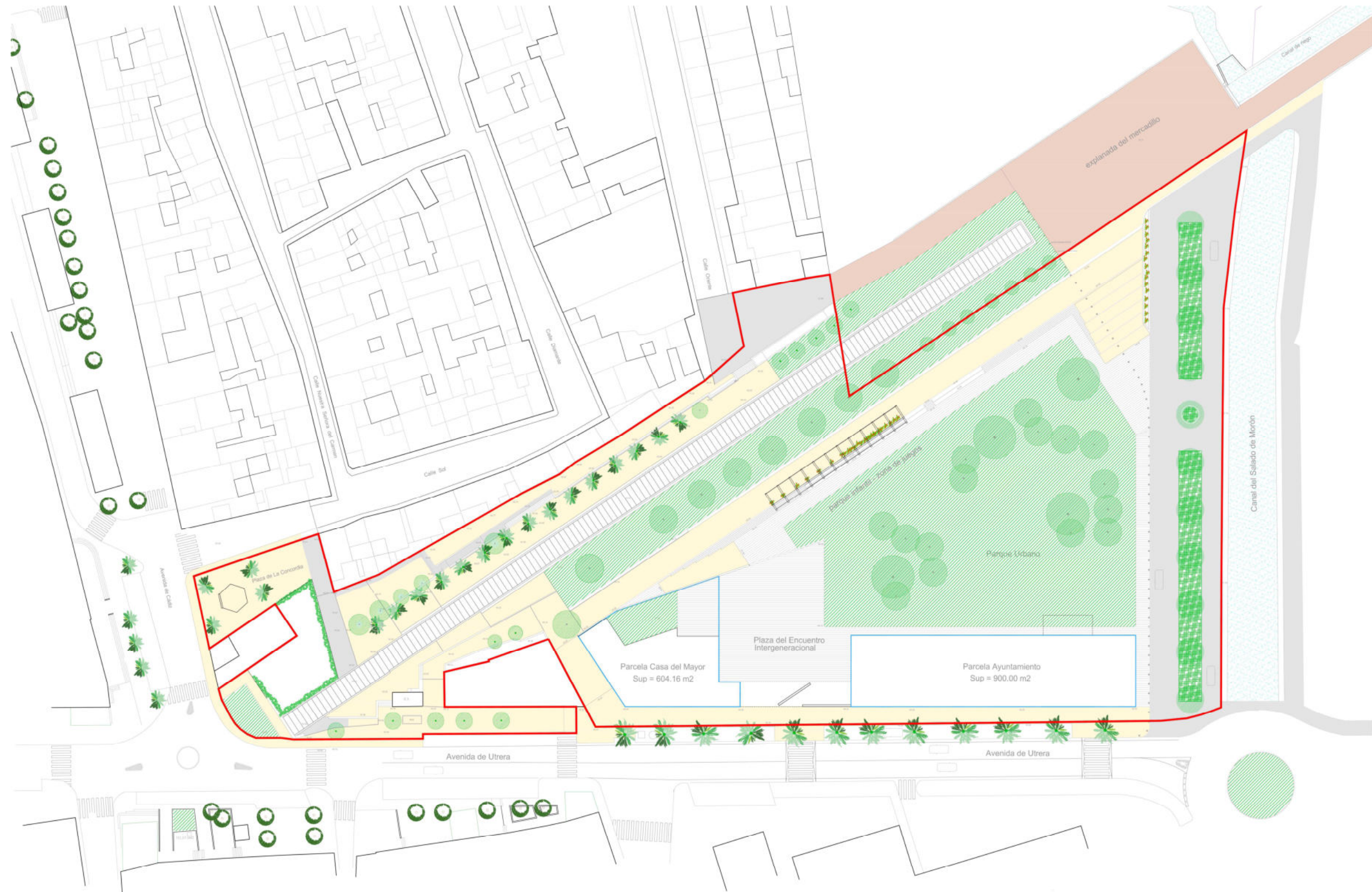
Análisis ambiental y social:

- La solución no favorece la biodiversidad ni introduce criterios de drenaje sostenible o integración vegetal.
- No hay generación de espacios de estancia o uso intergeneracional bien definidos.

Conclusión:

Aunque formalmente más equilibrada que las anteriores, esta alternativa **no resuelve con calidad el gradiente topográfico** y no genera un espacio urbano representativo ni funcionalmente completo. **Alternativa descartada.**

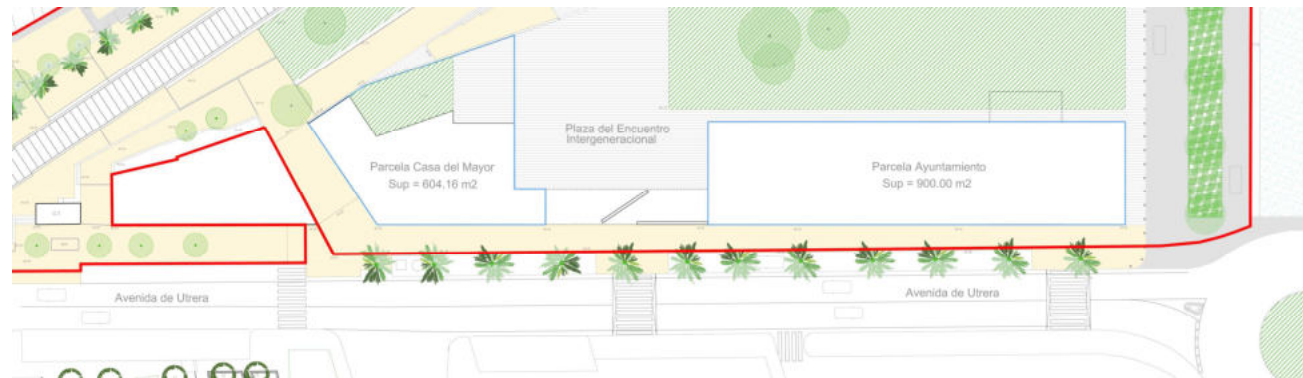
4.2.5 Alternativa 4. Alternativa seleccionada. Justificación



(Plano_15. Alternativa 4. Alternativa seleccionada)

La **Alternativa 4** propone un modelo de ordenación profundamente integrado desde el punto de vista urbano, funcional, paisajístico y simbólico. Supone la **articulación coherente del espacio libre y los equipamientos públicos**, en diálogo con la topografía del lugar, el viario principal (Avenida de Utrera), el parque lineal del canal de riego y el canal del Salado.

A diferencia de otras alternativas que o bien ignoran el desnivel, o lo resuelven de forma mecánica, esta propuesta **conserva y aprovecha la diferencia de cotas** para dotar al proyecto de una estructura escalonada, viva y con **identidad cívica propia**.



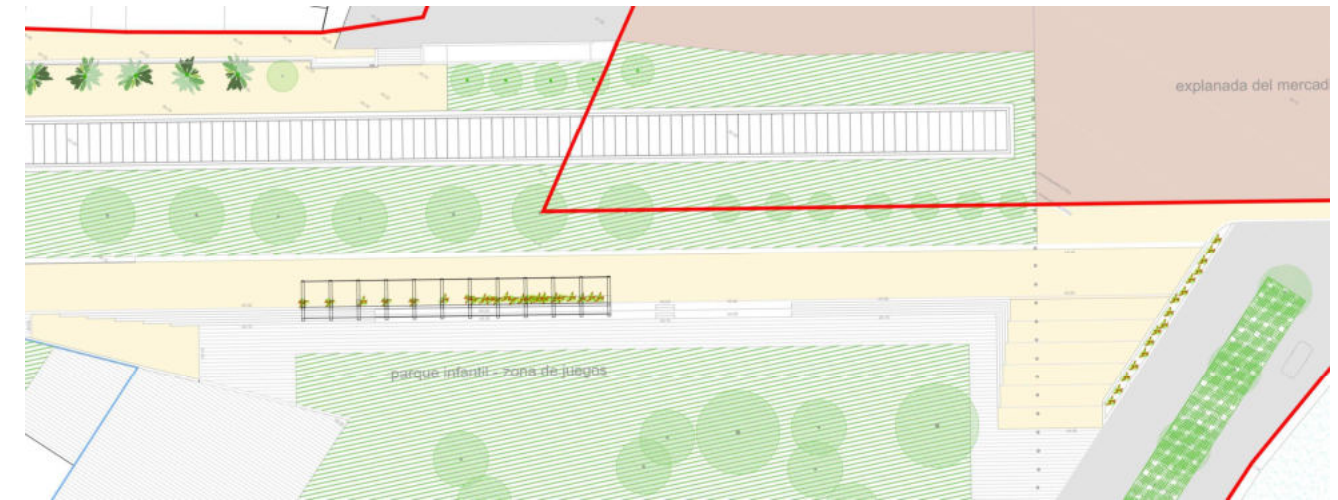
(Plano_16. Alternativa 4. Frente edificado hacia la avenida de Utrera)

1. Estructura funcional y espacial

El modelo se apoya en **tres piezas clave**:

- **Casa del Mayor**: se ubica al suroeste, junto al volumen preexistente y orientada a la accesibilidad directa desde la avenida. Configura una **transición suave hacia el parque**, permitiendo el contacto cotidiano de las personas mayores con el espacio libre.
- **Nuevo Ayuntamiento**: se localiza junto a la Casa del Mayor, con **doble fachada**: una institucional y representativa hacia la Avenida de Utrera, y otra **orgánica y abierta** hacia el parque interior. Se configura como edificio público de referencia simbólica, con presencia unitaria y rotunda, dotando de **visibilidad institucional** al municipio.
- **Espacio libre central**: una gran **pradera verde multifuncional**, ligeramente inclinada y conectada a través de un **graderío urbano** con la plataforma superior. Este espacio acoge usos diversos: estancia, juegos infantiles, actividades comunitarias, zonas de sombra, e incluso eventos al aire libre.

Todo el conjunto queda cosido por una **pérgola lineal**, que recorre y conecta las piezas edificadas, actuando como elemento arquitectónico y a la vez **umbral visual** entre el plano institucional y el plano libre.



(Plano_17. Alternativa 4. Graderío urbano)

2. Encuentro campo-ciudad: concepto y forma urbana

Este proyecto se concibe como una **frontera porosa entre lo urbano y lo rural**, reinterpretando la relación del núcleo urbano con su entorno territorial inmediato. El **encuentro campo-ciudad** no se resuelve mediante un borde duro o un límite visual, sino a través de una **transición gradual, funcional y simbólica**, con una serie de operaciones que permiten el **avance del campo hacia el corazón del pueblo**:

a) Transición visual y espacial:

- Se conserva la **estructura de doble plataforma**, aprovechando la topografía para generar secuencias visuales progresivas: desde el canal del Salado (natural), a la pradera (semi-natural), al parque (ajardinado), hasta el plano institucional (urbano-edificado).
- El espacio libre no se presenta como parque cerrado, sino como **infraestructura verde abierta**, con **caminos de jabre, vegetación mediterránea y vistas abiertas** hacia el entorno rural.

b) Vegetación de transición:

- Se emplea **vegetación resistente al secano**: *Lippia nodiflora* como cobertura viva de bajo mantenimiento; árboles de sombra autóctonos (*Ceratonia siliqua*, *Celtis australis*, *Quercus ilex*, etc.), y plantaciones estratégicas que remiten al paisaje agrícola de la campiña.
- Se prioriza la integración ecológica sobre la decoración formal, entendiendo el parque como **ecosistema urbano funcional**.

c) Usos y apropiación:

- El espacio libre se diseña para que **el campo entre en la ciudad, y la ciudad se proyecte hacia el campo**: itinerarios peatonales que se abren hacia el este, permeabilidad visual, recorridos naturales sin límites duros.
- La **plaza intergeneracional** y los graderíos actúan como espacios cívicos y rurales al mismo tiempo: lugar de encuentro, de descanso, de observación del entorno.

3. Representación institucional con sensibilidad territorial

El conjunto de edificios y espacio libre se formaliza como una **unidad arquitectónica y territorial**, blanca, masiva y horadada, que expresa modernidad pero también **pertenencia al paisaje local**. La arquitectura se entiende como **infraestructura de acogida**, no como elemento dominante.

El "ojo" abierto entre el Ayuntamiento y la Casa del Mayor actúa como **marco visual al campo**, una apertura intencionada desde la Avenida de Utrera que **invita a mirar hacia el este**, reconectando simbólicamente al municipio con su base territorial.

4. Valoraciones técnicas, sociales y urbanas

- **Viabilidad técnica**: se ajusta a la topografía natural, reduciendo costes de relleno y permitiendo una urbanización eficiente con sistema de drenaje sostenible.
- **Accesibilidad universal**: itinerarios peatonales, pendientes controladas, superficies accesibles, uso mixto e intergeneracional.
- **Sostenibilidad**: vegetación adaptada, pavimentos permeables, riego eficiente, mantenimiento reducido.
- **Centralidad institucional**: nueva plaza cívica, fachada administrativa clara, integración simbólica del Ayuntamiento en el día a día urbano.
- **Identidad territorial**: arquitectura sin estridencias, con lenguaje contemporáneo, austero y profundamente andaluz en su materialidad y proporción.

Conclusión

La **Alternativa 4** constituye una solución ejemplar que combina **eficiencia urbana, sensibilidad ambiental y conexión territorial**. No solo resuelve el programa funcional y las demandas del municipio, sino que **interpreta el lugar** y su contexto, convirtiendo un espacio vacío en una **pieza central del tejido urbano y del imaginario colectivo de El Palmar de Troya**.

Con esta propuesta, el parque deja de ser una periferia y se convierte en un **corazón cívico**, donde la ciudad y el campo se dan la mano, y donde arquitectura, espacio libre y paisaje dialogan en equilibrio.

4.3 Descripción del modelo de ordenación

4.3.1 El sistema de comunicaciones y accesos

El sistema de comunicaciones del ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior (PRI) se estructura a partir de su **posición estratégica dentro del núcleo urbano de El Palmar de Troya**, configurándose como una **pieza clave en la articulación del tejido urbano** y la conexión entre sus sectores norte y sur.

El ámbito cuenta con una **accesibilidad privilegiada**, delimitado al sur por la Avenida de Utrera, principal eje viario del municipio, y conectado al oeste con la Plaza de la Concordia, espacio cívico y nudo de enlace con la red viaria local. Al norte, el contacto con la calle Oriente refuerza su vinculación con el parque lineal del canal de riego, mientras que al este, el cauce del canal del Salado de Morón actúa como límite físico, pero también como **corredor ecológico y de borde natural** del núcleo urbano.

Este sistema de bordes confiere al ámbito una condición de **puerta urbana**: un espacio de transición entre lo consolidado y lo abierto, entre el centro administrativo y el paisaje periurbano, lo que se refleja en la propuesta de ordenación, que combina accesibilidad rodada eficaz con una potente estructura peatonal y estancial.

Acceso principal desde la Avenida de Utrera :

El acceso principal se realiza desde la Avenida de Utrera, vía de carácter comarcal que vertebraba el núcleo urbano de oeste a este. Esta conexión refuerza el papel del ámbito como **nueva centralidad institucional y cívica**, ya que dota de visibilidad y accesibilidad directa a los futuros equipamientos proyectados: **Casa del Mayor y Ayuntamiento**.

A través de este acceso se proyecta un nuevo viario interior que recorre el límite oriental del ámbito, paralelo al canal del Salado, en dirección norte-sur. Este viario ha sido concebido no solo como infraestructura de servicio, sino como una operación estratégica multifuncional, al cumplir simultáneamente tres roles:

1. **Calle de mantenimiento** obligatoria impuesta por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para garantizar el acceso técnico a su infraestructura hidráulica.
2. **Vía de acceso rodado** al nuevo sistema de aparcamiento público del parque.
3. **Espacio de transición urbano-paisajístico**, en diálogo con el borde natural del canal y el entorno rural.

Características técnicas del viario interior :

El viario proyectado se diseña con una sección total de 17,10 metros, estructurada del siguiente modo:

- **1,10 m**: banda libre peatonal de servidumbre hidráulica junto al canal.
- **4,00 m**: carril de entrada para vehículos.
- **5,00 m**: zona de aparcamientos en batería con pavimento tipo **pavicésped**, que permite permeabilidad y naturalización del espacio.
- **6,00 m**: calle de doble sentido para vehículos.
- **3,00 m**: acerado lateral peatonal en el borde sur.

Los carriles de circulación se pavimentan en hormigón, garantizando durabilidad y resistencia al tráfico, mientras que la zona de aparcamiento central se acompaña de arbolado lineal, que proporciona sombra y confort climático, cumpliendo una doble función técnica y ambiental.

Integración con el espacio libre y priorización peatonal :

La propuesta de ordenación del PRI tiene como uno de sus principios fundamentales la **priorización del peatón sobre el vehículo privado**. En coherencia con ello, este viario no se concibe como una infraestructura de tráfico convencional, sino como un **espacio urbano compartido**, que articula una franja de espacio libre multifuncional en su lateral sur.

Esta franja actúa como un **eje estancial y de recorrido peatonal**, en continuidad con la pradera verde del parque, y está equipada con:

- Zonas verdes que contribuyen a la biodiversidad urbana.
- Zonas de juegos infantiles, ubicadas estratégicamente para su uso intergeneracional.
- Espacios para proyecciones y eventos culturales, aprovechando la topografía del graderío.
- Bancos, puntos de sombra y superficies accesibles que fomentan la estancia, la relación social y la calidad del paisaje urbano.

Además, este viario refuerza la idea de **encuentro campo-ciudad**, ya que bordea el canal del Salado como límite natural del municipio, pero lo hace de forma permeable, abierta y cualificada. Desde él, se tiene acceso visual y físico al entorno periurbano, facilitando la transición entre el tejido urbano consolidado y los espacios naturales del borde este.

Por tanto, el sistema de comunicaciones propuesto en el PRI **responde a criterios de funcionalidad, sostenibilidad y cohesión urbana**. A través de una única intervención, se logra:

- **Resolver las necesidades de accesibilidad rodada** para el parque y los equipamientos dotacionales.
- **Dar cumplimiento a los requisitos técnicos** de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- **Conformar un espacio urbano activo**, con capacidad de acoger múltiples usos, articulando el conjunto del ámbito.
- Conectar con el territorio a través de una **infraestructura verde de borde**, que hace del viario un lugar de encuentro, no solo de tránsito.

El diseño del sistema de comunicaciones y accesos del ámbito constituye, por tanto, una pieza clave del modelo de ordenación, en la medida en que estructura física, simbólica y funcionalmente el espacio donde **la ciudad se encuentra con el campo** y se consolida un nuevo centro urbano accesible, conectado y vivo.

4.3.2 El sistema de espacios libres

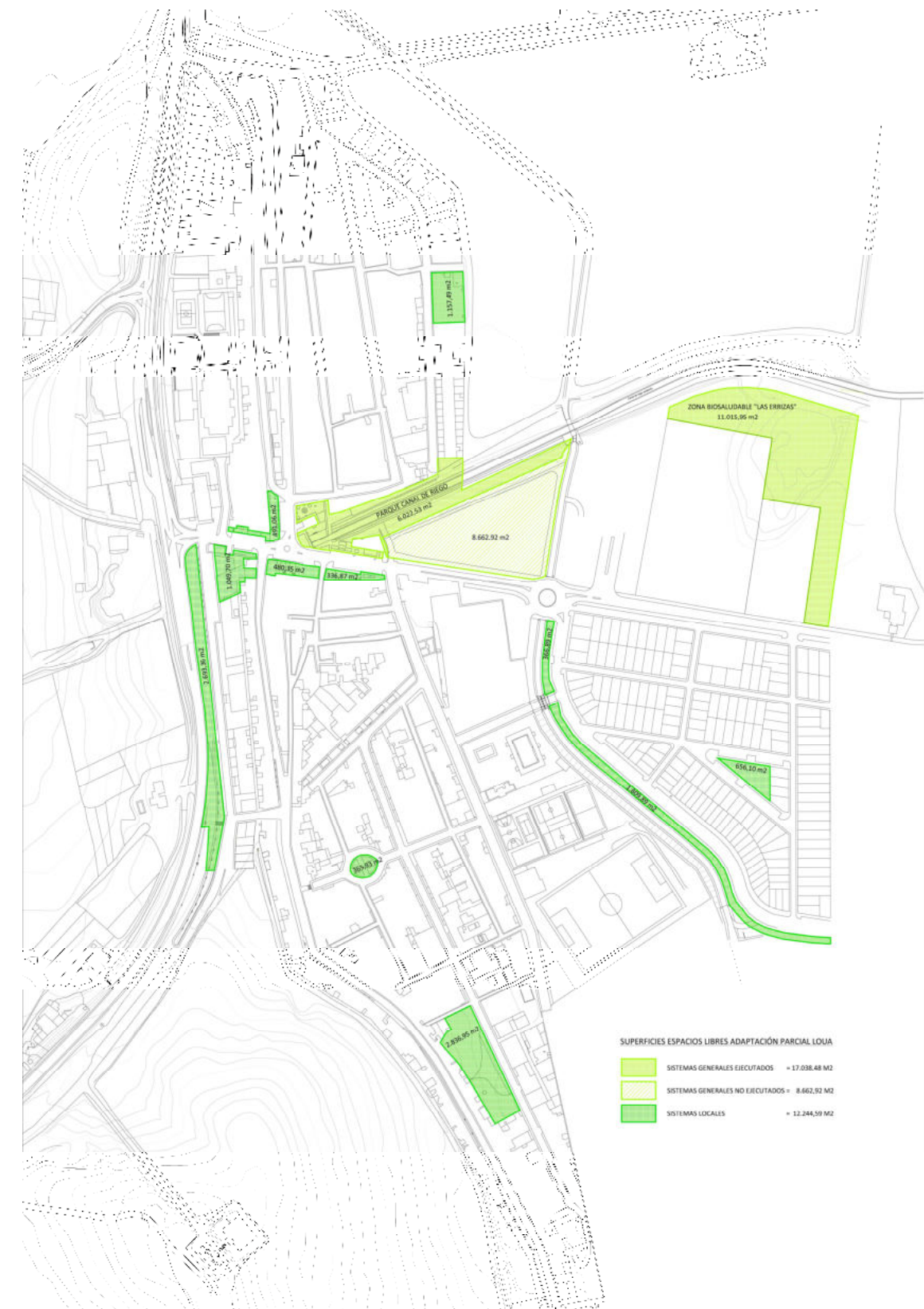
El modelo de ordenación propuesto por el Plan de Reforma Interior (PRI) plantea la **consolidación y articulación del sistema de espacios libres públicos** en el ámbito "Parque Zona Centro", integrando funcional y paisajísticamente las dos grandes áreas actualmente diferenciadas: el parque lineal del canal de riego y la parcela triangular sin urbanizar. Esta actuación permitirá completar y cualificar un espacio libre de centralidad cívica y ambiental para el conjunto del municipio.

a) Diagnóstico y contexto normativo

Según se establece en el plano "Estructura Orgánica del Territorio (Sistemas Generales y Usos Globales)" de la **Adaptación Parcial a la LOUA (2008)**, el núcleo urbano de El Palmar de Troya dispone de dos grandes sistemas generales de espacios libres:

- **Parque lineal del Canal de Riego:** 6.022,53 m², ejecutado en fases previas mediante los Planes Supera III y IV y **Parcela triangular:** 8.662,92 m², actualmente sin desarrollar, objeto central del presente PRI. Ambas zonas constituyen conjuntamente el ámbito de actuación del Plan. A ellas se suma el denominado:
- **Espacio Biosaludable de Las Errizas:** 11.025,95 m², situado en el extremo oriental del núcleo urbano, configurando un parque de carácter periurbano, vinculado al entorno natural inmediato.

La **superficie total actual de espacios libres de carácter general** asciende a **17.038,48 m²**.



(Plano_19. Sistemas de Espacios Libres de El Palmar de Troya. Fuente: PGOU Utrera. Adaptación Parcial a la LOUA. Estructura Orgánica del Territorio, Sistemas Generales y Usos Globales. Elaboración propia)



(Fotografía_29_aérea de los dos Sistemas Generales de Espacios Libres. Fuente : Google Earth)

b) Ratios de dotación de espacios libres por habitante

Con una población censada de **2.343 habitantes** (según datos municipales de 2020), el **ratio actual de espacio libre por habitante** en El Palmar de Troya es de:

17.038,48 m² / 2.343 hab. = 7,27 m²/habitante

Este dato supera ampliamente el mínimo exigido por el **artículo 82.3.a del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022)**, que establece una dotación de al menos **5 m²/hab.** para municipios de menos de 10.000 habitantes. Incluso considerando la posibilidad de reducción al 50 % para municipios de menos de 5.000 habitantes –esto es, hasta **2,5 m²/hab.**–, el estándar local queda **ampliamente satisfecho y superado**.

Tras la ejecución del PRI, y descontando la superficie que ocuparán los nuevos equipamientos (Casa del Mayor: 400,01 m²; Casa Consistorial: 938,04 m²), la superficie neta final de espacios libres se estima en:

SISTEMA GENERAL PARQUE/ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m ²)
Parque Canal de Riego	6.022,53
Zona Triangular (neta tras nuevas edificaciones)	7.324,87
Espacio Biosaludable de Las Errizas	11.025,95
TOTAL	24.373,35

24.373,35 m² / 2.343 hab. = 10,40 m²/habitante

Este nuevo ratio multiplica por **más de cuatro veces el mínimo legal** exigido, consolidando a El Palmar de Troya como un municipio con alta disponibilidad de espacio libre por habitante.

c) Estrategia funcional y paisajística

El PRI persigue una visión integradora del sistema de espacios libres, materializada en los siguientes objetivos:

- **Consolidación del gran parque urbano central** como espacio público estructurante, integrando áreas pavimentadas, zonas verdes, recorridos peatonales y equipamientos cívicos.
- **Conexión funcional y visual con el parque periurbano de Las Errizas**, mediante recorridos continuos que propicien el tránsito peatonal y el "encuentro campo-ciudad".
- **Eliminación de barreras arquitectónicas** y mejora integral de la accesibilidad universal, conforme al **Decreto 293/2009**, favoreciendo la inclusividad del espacio urbano.
- Aplicación de criterios de **urbanismo bioclimático y sostenibilidad**: vegetación autóctona de bajo consumo hídrico, pavimentos permeables, integración con sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS).

d) Macla campo-ciudad: espacio libre como vínculo territorial

La propuesta paisajística y territorial se fundamenta en una **visión de continuidad ecológica y cultural** entre el núcleo urbano consolidado y su entorno natural inmediato. Se promueve la **macla entre el campo y la ciudad**, articulando un sistema de espacios abiertos que:

- Reconozca la **vocación de los suelos como lugares de uso público** y encuentro intergeneracional.

- Favorezca la interacción entre lo urbano y lo rural mediante **recorridos peatonales que transiten desde el núcleo construido hacia los bordes periurbanos**.
- Integre los diferentes estratos del paisaje: **pavimento, tierra y vegetación**, con una transición fluida entre lo formal y lo natural

4.3.3 El sistema de equipamientos y servicios públicos

La ordenación propuesta por el presente Plan de Reforma Interior (PRI) contempla la **incorporación de dos nuevos equipamientos públicos** dentro del ámbito de actuación: la **Casa del Mayor**, con uso sociocultural, y la **Casa Consistorial**, con uso administrativo. Ambas dotaciones se integran en el sistema de equipamientos del municipio y refuerzan su centralidad institucional y comunitaria.

a) Marco normativo y definición funcional

De acuerdo con el **Texto Refundido del PGOU de Utrera**, en el apartado de **Condiciones Generales de los Usos**, se establece que:

"Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivos".

En este sentido, los equipamientos propuestos cumplen con la definición reglamentaria de usos dotacionales, incorporando:

- **Un equipamiento sociocultural** (Casa del Mayor), dirigido a promover la integración intergeneracional, el envejecimiento activo y el bienestar comunitario.
- **Un equipamiento administrativo** (nuevo Ayuntamiento), destinado a centralizar la gestión institucional y garantizar la proximidad de los servicios públicos municipales.

b) Compatibilidad urbanística y justificación del PRI

Tal como se expone en el **artículo 5.53** del Texto Refundido del PGOU de Utrera, relativo a las **condiciones de las áreas públicas y parques urbanos**, se establece que:

"Podrán disponerse edificaciones sólo de uso socio-cultural con una ocupación máxima del 10 % de su superficie, sin rebasar la altura media de siete (7) metros".

Por tanto, si bien la **Casa del Mayor** se ajusta a este marco como uso permitido, la implantación de la **Casa Consistorial**, de carácter administrativo, **requiere la modificación pormenorizada de la ordenación vigente**, lo cual motiva la necesidad del presente PRI como instrumento de planeamiento derivado.



(Plano_20. Sistemas de Equipamientos de El Palmar de Troya. Fuente: PGOU Utrera. Adaptación Parcial a la LOUA. Estructura Orgánica del Territorio, Sistemas Generales y Usos Globales. Elaboración propia)

La **ocupación conjunta de ambos equipamientos** se encuentra dentro del límite permitido:

- **Superficie total del ámbito de actuación: 14.689,35 m²**

- **Ocupación máxima permitida (10%):** 1.468,93 m²
- **Ocupación total propuesta:**
 - Casa del Mayor: 400,01 m²
 - Casa Consistorial: 900,00 m²
 - **Total:** 1.300 m² (< 10% permitido)

c) Diagnóstico y estructura actual del sistema de equipamientos

El núcleo urbano de El Palmar de Troya dispone de un sistema estructurado de equipamientos generales, según el plano "**Estructura Orgánica del Territorio**" de la **Adaptación Parcial a la LOUA (2008)**, distribuido del siguiente modo:

- **Instalaciones deportivas (24.115,24 m²):** localizadas en el extremo sur, incluyen piscina municipal, polideportivo cubierto, pistas al aire libre y campo de fútbol. También se encuentra aquí el actual Ayuntamiento.
- **Zona de "Las Errizas" (29.106,37 m²):** situada entre los dos grandes sistemas de espacios libres, acoge el recinto ferial, tanatorio y huertos urbanos.
- **Equipamientos en zona norte (890,00 m²):** centro cívico en calle Oriente y el hogar del pensionista, futura Casa del Mayor (antes de su relocalización en el nuevo ámbito), en la calle Feliz Rodríguez de la Fuente.

La **superficie total de equipamientos** actualmente disponible es de **54.111,61 m²**.

d) Análisis de ratios dotacionales

Conforme al **padrón municipal de 2020** (2.343 habitantes), el **ratio actual de dotación de equipamientos por habitante** es:

54.111,61 m² / 2.343 hab. = 23,10 m²/habitante

Una vez incorporados los nuevos equipamientos derivados del PRI:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SUPERFICIE (m²)

Instalaciones deportivas	24.115,24
Zona de Las Errizas	29.106,37
Equipamientos existentes (zona norte)	890,00
Nuevos equipamientos (PRI)	1.338,05
TOTAL	55.449,66

55.449,66 m² / 2.343 hab. = 23,66 m²/habitante

Este ratio confirma la **elevada dotación de equipamientos por habitante**, muy superior a los estándares mínimos de referencia establecidos por la normativa urbanística vigente, garantizando **accesibilidad, proximidad funcional y diversidad tipológica**.

e) Función estratégica de los nuevos equipamientos

Los equipamientos proyectados en el marco del PRI contribuyen a:

- Reforzar la **centralidad institucional** del municipio.

- Saldar déficits históricos de localización y funcionalidad, especialmente del actual Ayuntamiento, situado en una nave periférica sin adecuación representativa ni operativa.
 - Favorecer la **equidad territorial y social** en el acceso a servicios públicos de cercanía.
- Además, su inserción en un espacio libre público consolidado conlleva **sinergias positivas** entre lo dotacional, lo paisajístico y lo cívico, con un enfoque integral de sostenibilidad y urbanismo inclusivo

4.4 Incidencias sobre la Ordenación Territorial

La actuación prevista en el presente **Plan de Reforma Interior (PRI)** se sitúa íntegramente sobre **suelo urbano consolidado** del núcleo principal de **El Palmar de Troya**, sin afectar a áreas de especial protección territorial ni a elementos estructurantes de escala supramunicipal.

a) Ausencia de incidencia sobre instrumentos de ordenación territorial superior

Dado el **ámbito limitado de intervención** (14.689,35 m²), su localización en zona urbana consolidada y la naturaleza de las actuaciones –reordenación interna, integración de equipamientos públicos y consolidación de espacios libres–, la propuesta **no genera afecciones** sobre:

- Los usos globales definidos en el plano de **Estructura Orgánica del Territorio** de la **Adaptación Parcial a la LOUA (2008)**.
- Las determinaciones del **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, ni sobre planes subregionales en vigor.
- Áreas sujetas a **limitaciones ambientales, rurales o de infraestructuras supramunicipales**, como Red Natura 2000, suelos no urbanizables con protección específica, o corredores de infraestructuras técnicas.

Asimismo, **no altera los equilibrios funcionales, ambientales ni de servicios** a escala territorial, por lo que no se requiere coordinación con estrategias de ámbito superior.

b) Cumplimiento de los principios y objetivos de la LISTA

La intervención propuesta se adecúa plenamente a los principios establecidos en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, y su reglamento (Decreto 550/2022), particularmente en lo que respecta a:

- **Uso racional del suelo urbano** (art. 4 LISTA), optimizando su aprovechamiento funcional mediante la incorporación de equipamientos necesarios sin consumir nuevo suelo no urbanizado.
- **Regeneración y renovación urbana** (art. 29), al intervenir sobre espacios degradados, conectando zonas disfuncionales, mejorando la accesibilidad universal y dotando de sentido estructurante al espacio libre central.
- **Mejora de la cohesión social y territorial**, al crear nuevas centralidades institucionales y cívicas accesibles, especialmente en un municipio con reciente reconocimiento de autonomía administrativa.
- **Sostenibilidad ambiental y eficiencia en la dotación de servicios**, al consolidar un sistema de espacios libres y equipamientos integrados en la malla urbana y equipados con redes técnicas adaptadas.

En este contexto, el PRI representa una **intervención de reequilibrio y cohesión urbana plenamente alineada con la estrategia territorial andaluza**, sin necesidad de adaptación o modificación de la ordenación territorial superior.

4.5 Consideraciones en materia de gestión de residuos y contaminación del suelo

La actuación propuesta en el marco del presente **Plan de Reforma Interior (PRI)** contempla, desde su fase inicial de desarrollo, la aplicación rigurosa de la normativa ambiental vigente relativa a la **gestión de residuos** y la **prevención de la contaminación del suelo**, tanto durante la ejecución de las obras de urbanización como en fases posteriores vinculadas al uso y mantenimiento del ámbito.

a) Normativa aplicable

El cumplimiento normativo se garantiza mediante la aplicación de los siguientes textos legales y reglamentarios:

- **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero
Establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- **Ley 7/2007**, de 9 de julio
Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) de Andalucía. Base normativa autonómica para la gestión ambiental, incluyendo residuos, suelos y control de actividades.
- **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero
Regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD), incluyendo obligaciones del productor, tratamiento previo y valorización.
- **Decreto 73/2012**, de 20 de marzo
Aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, que desarrolla las obligaciones establecidas en la normativa estatal desde una perspectiva regional.
- **Decreto 18/2015**, de 27 de enero
Aprueba el Reglamento andaluz que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, en desarrollo del RD 9/2005.
- **Ley 7/2022**, de 8 de abril

Ley estatal de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Sustituye la Ley 22/2011 e introduce nuevas obligaciones sobre prevención, trazabilidad, valorización y responsabilidad ampliada del productor.

b) Criterios generales de gestión de residuos

La gestión de residuos se basará en los principios de la **jerarquía de residuos** (prevención, reutilización, reciclado, valorización y eliminación), priorizando la **valorización material** frente a otras formas de tratamiento, conforme al artículo 104.4 de la Ley 7/2007.

Durante la ejecución de las obras, se adoptarán las siguientes medidas específicas:

- Los **residuos peligrosos** se gestionarán conforme a la normativa específica, con **comunicación previa**, almacenamiento en condiciones de seguridad (pavimento impermeable, sistemas de contención, cubrición) y entrega a **gestores autorizados**.
- Queda expresamente prohibido el **vertido de hormigón sobrante u otros productos químicos** sobre el terreno. En caso de vertido accidental, se activarán **medidas correctoras inmediatas**.
- Los **residuos de construcción y demolición (RCD)** deberán gestionarse conforme al **RD 105/2008**, prohibiéndose su depósito en vertedero sin tratamiento previo. Se exigirá la **trazabilidad completa** de estos residuos mediante los documentos de control y seguimiento.
- El **material inerte sobrante de movimientos de tierras** se destinará prioritariamente a reutilización, y en último término será evacuado a **vertederos autorizados**, conforme al orden de preferencia de gestión establecido por la normativa andaluza.
- Los **suelos no contaminados excavados** podrán ser utilizados para **rellenos u otras obras**, siempre que se justifique su idoneidad técnica y ambiental conforme al artículo 5 del **RD 105/2008** y al artículo 27 de la **Ley 7/2022**.

c) Prevención de la contaminación del suelo

Para evitar impactos sobre el suelo y el medio hídrico, se adoptarán las siguientes medidas preventivas:

- Las operaciones de **mantenimiento y repostaje de maquinaria** con riesgo de vertido (aceites, combustibles, etc.) se realizarán en **talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados**, fuera del ámbito de obra.

- Los **almacenamientos de productos químicos o auxiliares** se dispondrán sobre superficies impermeables y con sistemas de recogida de derrames, adoptando las **mismas condiciones de seguridad que los residuos peligrosos**.
- Cualquier **incidente o vertido accidental** que pueda suponer contaminación del suelo deberá ser **notificado de inmediato** a la Delegación Territorial con competencias en medio ambiente.

En caso de que en fases futuras se proyecte la implantación de alguna **actividad potencialmente contaminante del suelo**, se estará a lo dispuesto en el **RD 9/2005** y el **Decreto 18/2015**, lo que incluirá:

- Presentación de un **informe de situación del suelo**.
- Identificación del uso histórico del emplazamiento.
- Evaluación del riesgo de contaminación residual.
- Aplicación de medidas de remediación, si procede.

Conclusión:

La gestión de residuos y el tratamiento preventivo de la posible contaminación del suelo en el presente PRI se regirán por un **enfoque integral, preventivo y conforme a la legislación ambiental vigente**, asegurando la sostenibilidad de las obras y del uso posterior del espacio urbano generado.

4.6 Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio. Accesibilidad

El presente Plan de Reforma Interior (PRI) garantiza el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el **Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía**, publicado en el **BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009**.

Dicho Decreto establece los criterios mínimos para la consecución de la **accesibilidad universal** en los entornos urbanos, en cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades y no discriminación. Las determinaciones del PRI han sido diseñadas bajo estos parámetros, y se materializarán plenamente en los **proyectos de urbanización y edificación derivados**, conforme al **Título II** del Reglamento y sus respectivas secciones.

a) Principios y criterios aplicados

En la ordenación propuesta, se garantizan las siguientes condiciones técnicas en materia de accesibilidad universal:

- **Anchura libre de paso en itinerarios peatonales:** se garantiza una franja libre de obstáculos **igual o superior a 1,50 metros**, tal como exige el artículo 23 del Reglamento.
- **Pasos de peatones adaptados:** se disponen en todos los cruces, con pendientes transversales $\leq 2\%$ y rampas longitudinales $\leq 6\%$, superficies antideslizantes y diferenciación táctil y cromática, conforme a los artículos 35 y 36.
- **Pendientes máximas:**
 - Pendiente longitudinal en itinerarios accesibles: $\leq 6\%$.
 - Pendiente transversal: $\leq 2\%$.
- **Pavimentación diferenciada:** uso de materiales con texturas y colores contrastados para la orientación y señalización, en cumplimiento del artículo 25.
- **Altura máxima de bordillos:** se limita a **12 cm**, salvo en pasos rebajados, que quedarán enrasados.
- **Plazas de aparcamiento accesible:**
 - Dimensiones mínimas:
 - En batería o semibatería: **5,00 x 3,60 m**.
 - En línea: **6,60 x 3,00 m** (incluyendo zona de transferencia).
 - Ubicación próxima a cruces y pasos peatonales, con conexión directa a itinerarios accesibles.
 - Ratio de reserva: **mínimo 1 plaza accesible por cada 40** plazas convencionales (art. 50).
- **Peldaños y escaleras:**
 - Altura máxima de contrahuella: **17 cm**.

- Dimensiones uniformes, con huellas antideslizantes, bandas de señalización y pasamanos según lo previsto en el artículo 39.

- **Continuidad de recorridos accesibles:** todos los tramos peatonales del ámbito contarán con condiciones geométricas, constructivas y funcionales que **garantizan su plena accesibilidad**, incluyendo los accesos a equipamientos públicos proyectados (Casa del Mayor y Casa Consistorial).

b) Aplicación y control en fase de proyecto

Las determinaciones recogidas en el presente documento serán **desarrolladas con carácter vinculante** en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, conforme al artículo 6 del Decreto 293/2009, y deberán ser objeto de **supervisión técnica específica** durante la tramitación administrativa y ejecución de obras.

Asimismo, se incorporarán indicadores de cumplimiento en las **memorias de accesibilidad** exigidas por la normativa autonómica y por la legislación básica estatal (Ley 51/2003 y Código Técnico de la Edificación, DB-SUA).

Conclusión:

El PRI establece un modelo de ordenación urbana plenamente alineado con el principio de **diseño para todas las personas**, garantizando la accesibilidad universal y el cumplimiento íntegro de la normativa andaluza vigente, mediante criterios constructivos, funcionales y sociales integrados en el diseño urbano.

B. RESUMEN EJECUTIVO

B.1 Objeto y Alcance de la Actuación

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito delimitado como **Actuación de Transformación Urbanística (ATU) "Parque Zona Centro"**, situado en el núcleo urbano de **El Palmar de Troya** (Sevilla). Su formulación se adecúa a lo dispuesto en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)** y su Reglamento General (**Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**), así como a las determinaciones del **PGOU de Utrera**, en su adaptación parcial a la LOUA (2008), de aplicación supletoria.

El ámbito de actuación se localiza en el **área central del núcleo urbano**, configurándose como **pieza articuladora entre los sectores norte y sur** del tejido residencial. Su geometría triangular está delimitada por el **canal de riego procedente del embalse de Torre del Águila** al norte, un **desagüe del arroyo Salado de Morón** al este, y la **avenida de Utrera** al sur, principal eje viario del municipio.

La superficie total del ámbito asciende a **14.689,35 m²**, e incluye tanto suelos de titularidad municipal como terrenos bajo concesión demanial otorgada por la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG)**, destinados a uso recreativo. La actuación proyectada permitirá integrar plenamente este enclave en el sistema urbano, mediante la incorporación de equipamientos públicos, zonas verdes y espacios urbanos estructurados.

B.2 Justificación Urbanística y Finalidad del PRI

El presente PRI se fundamenta en la necesidad de superar las **limitaciones derivadas de la calificación vigente como Sistema General de Parques**, que impide la implantación de **equipamientos edificados, concretamente el uso administrativo**, pese a la evidente necesidad funcional e institucional de estos usos para el municipio.

La elección del PRI como figura de planeamiento responde a la voluntad del Ayuntamiento de **resolver esta incongruencia normativa** mediante una **ordenación pormenorizada adaptada a los requerimientos urbanos actuales**, sin renunciar a los valores ambientales y espaciales del ámbito.

Conforme al artículo 29 de la LISTA, se considera una **actuación de reforma interior** al perseguir la reestructuración de usos, la mejora de infraestructuras, la regeneración de la morfología urbana y la optimización del suelo público. El PRI permite crear una nueva **centralidad cívico-institucional**, articulada en torno a la **Casa del Mayor**, la nueva **Casa Consistorial** y un sistema de parques públicos que conjuga valores sociales, paisajísticos y funcionales.



(Fotografía_01. Situación del ámbito de actuación)



(Plano_03. Ámbito de actuación del PRI)

B.3 Propuesta de Ordenación: Modelo de Intervención y Parámetros Urbanísticos

El modelo de ordenación establece una intervención integral, basada en tres grandes componentes:

- **Equipamientos públicos:** Casa Consistorial y Casa del Mayor.
- **Sistema general de espacios libres:** parque urbano (parcela triangular) y parque lineal (entorno del canal).
- **Viario público:** trazado de nueva red de accesos y conexión interna.

El conjunto se ha dimensionado respetando la edificabilidad y la ocupación máxima permitida, bajo parámetros técnicos y jurídicos plenamente compatibles con el marco normativo vigente.

Los principales **parámetros urbanísticos** de la propuesta se resumen en el siguiente **cuadro de ordenación detallada**:

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA PLAN REFORMA INTERIOR "PARQUE ZONA CENTRO"							
Uso	Ocupación		Superficie parcela (m ²)	Edificabilidad		Alturas	
	%	m ²		m ² t	m ² /m ² s	PB+1	Máx. Altura media
Equipamiento público Casa del Mayor	67%	400,98 m ²	604,43	846,20 m ² t	1.40 m ² /m ² s	PB+1	Máx. Altura media 7 m.
Equipamiento público Ayuntamiento	100%	900,00 m ²	900,00	1.400,00 m ² t	1.34 m ² /m ² s	PB+1	Máx. Altura media 7 m.
Áreas libres y zonas verdes	-	-	11.486,69	-	-	-	-
Viario	-	-	1.546,41	-	-	-	-
Total	-	1.300,98 m ²	14.685,46	2.246,20 m ² t	-	-	-

- **Superficie total del ámbito:** 14.689,35 m²
- **Ocupación máxima permitida (10%):** 1.468,93 m²
- **Ocupación total propuesta:**
 - Casa del Mayor: 400,98 m²
 - Casa Consistorial: 900,00 m²
 - **Total ocupación:** 1.300,98 m² → **cumple con el límite normativo**

Este modelo de ordenación no solo garantiza el cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos por la normativa sectorial, sino que optimiza la proporción entre superficie construida, espacios libres y usos complementarios. Además, se fomenta una **relación directa entre edificación pública y espacio público cualificado**, generando sinergias sociales, simbólicas y funcionales que consolidan una verdadera centralidad institucional y comunitaria.

B.4 Justificación Dotacional: Diagnóstico, Evaluación y Demanda

El sistema de equipamientos de El Palmar de Troya alcanza actualmente **54.111,61 m²**, con una ratio dotacional de **23,10 m²/hab**, ampliamente superior a los estándares mínimos. Sin embargo, se detectan carencias en **equipamientos administrativos y asistenciales**, y un déficit de **centralidad urbana**.

La ejecución del PRI permitirá incorporar **1.300 m² adicionales** de suelo dotacional, con un incremento funcional de **2.246,20 m²t edificables**, alcanzando una ratio dotacional de **23,66 m²/hab**, reforzando así la red de servicios municipales, la equidad territorial y la calidad del espacio público.

B.5 Gestión y Ejecución de la Actuación de Transformación Urbanística

El Plan de Reforma Interior (PRI) "Parque Zona Centro" incorpora, además de la ordenación urbanística detallada, una propuesta de **gestión integral de la transformación del ámbito**, basada en la coordinación administrativa, la titularidad pública mayoritaria del suelo, y la compatibilidad funcional con el dominio público hidráulico existente. El modelo de ejecución se adecúa a los principios establecidos en la **LISTA** y su Reglamento General, considerando tanto la propiedad municipal como los suelos en régimen concesional.

B.5.1 Titularidad del suelo y régimen jurídico aplicable

El ámbito del PRI se compone, en su mayoría, de parcelas de **propiedad municipal**, donde se proyectan los **nuevos equipamientos públicos** (Casa Consistorial y Casa del Mayor) y el **sistema viario de acceso y conexión**. No obstante, una parte significativa del suelo afectado – concretamente el **corredor lineal asociado al canal de riego procedente del embalse de Torre del Águila**– se encuentra bajo titularidad de la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG)**, como **dominio público hidráulico**.

Para garantizar la legalidad y funcionalidad de la actuación, el Ayuntamiento de El Palmar de Troya ha obtenido de la CHG una **concesión demanial** que **autoriza el uso recreativo y ambiental del entorno del canal**, permitiendo la adecuación de estos terrenos como **espacio libre público con carácter integrador y de servicio urbano**. Esta solución técnico-jurídica permite incorporar funcionalmente este suelo a la actuación, sin alterar su régimen de propiedad ni contravenir la normativa sectorial de aguas.

B.5.2 Modelo de gestión urbanística

A diferencia de actuaciones sujetas a gestión privada o reparcelación, el modelo aquí adoptado se basa en una **gestión directa de iniciativa pública**, por parte del Ayuntamiento, como:

- **Promotor del PRI.**
- **Titular mayoritario del suelo.**
- **Concesionario del dominio público hidráulico.**

Este modelo de actuación no requiere el establecimiento de sistemas de compensación ni de cooperación, al no existir pluralidad de propietarios ni necesidad de equidistribución de beneficios y cargas. La ejecución se articula como **unidad funcional única**, con base en la titularidad administrativa del suelo afectado (pleno dominio o concesión demanial), lo que agiliza los trámites de ejecución y reduce los costes asociados a la gestión urbanística.

B.5.3 Delimitación y ejecución de la Unidad de Ejecución

El presente PRI incorpora la **delimitación explícita de una Unidad de Ejecución única**, coincidente con el ámbito del plan. Esta unidad abarca tanto los suelos de propiedad municipal como los de uso concedido por la CHG, en tanto que todos ellos se integran funcionalmente en la propuesta de ordenación.

La ejecución comprenderá:

- Obras de **urbanización básica**: pavimentación, red de abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, jardinería, señalización.
- **Adecuación ambiental del canal y sus márgenes**: diseño paisajístico, mobiliario urbano, recorridos peatonales, vegetación adaptada.
- Implantación de **equipamientos edificatorios** según parámetros establecidos.
- Coordinación con los servicios técnicos municipales y con la CHG para el cumplimiento de los condicionantes hidráulicos y de conservación del dominio público.

B.5.4 Secuencia de ejecución y financiación

Se prevé una **ejecución por fases**, en función de las prioridades municipales y la disponibilidad presupuestaria:

1. **Fase 1:** Ejecución del sistema viario interno y conexión con la avenida de Utrera.
2. **Fase 2:** Urbanización y adecuación del parque urbano.
3. **Fase 3:** Construcción de la nueva **Casa Consistorial**.
4. **Fase 4:** Construcción de la **Casa del Mayor** y finalización del espacio cívico.

La financiación provendrá de una combinación de:

- Recursos propios del Ayuntamiento.
- Posibles subvenciones de organismos supramunicipales (Diputación, Junta de Andalucía).
- Fondos de recuperación o inversión territorial integrada (ITI).
- Convenios con otras administraciones o entidades sectoriales, como la propia CHG, en materia de regeneración de cauces o infraestructuras verdes.

B.5.5 Coordinación institucional

La ejecución del PRI exigirá una **coordinación permanente entre el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, tanto en el cumplimiento de los términos de la concesión como en la supervisión del diseño, ejecución y mantenimiento de los espacios vinculados al dominio público hidráulico.

Asimismo, se deberá garantizar la **compatibilidad de las obras urbanas con el régimen de protección del canal**, conforme a la normativa sectorial sobre aguas, medio ambiente y riesgos naturales

B.6. Conclusión

El **Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro"** constituye una actuación prioritaria de regeneración y reestructuración urbana en el núcleo consolidado de **El Palmar de Troya**, orientada a integrar funcionalmente una pieza estratégica del tejido urbano mediante la incorporación de **nuevos equipamientos públicos y un sistema de espacios libres cualificados**.

La propuesta articula un modelo de ordenación coherente, normativamente sólido y territorialmente equilibrado, que contempla la implantación de dos **equipamientos públicos estructurantes** –la nueva **Casa Consistorial** y la **Casa del Mayor**– y un **sistema de espacios libres de doble naturaleza**: por un lado, el **parque lineal** asociado al canal de riego (vinculado a la concesión demanial otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), y por otro, la **parcela triangular**, concebida como **parque urbano cívico**, con capacidad para acoger actividades de estancia, encuentro social y conexión peatonal. Ambos componentes conforman una única operación de paisaje urbano que refuerza la centralidad y accesibilidad del conjunto.

Desde el punto de vista funcional, el PRI resuelve las limitaciones derivadas de la calificación previa como **Sistema General de Parques**, estableciendo una nueva ordenación pormenorizada que permite **la coexistencia de usos dotacionales y recreativos**, sin comprometer los valores ambientales ni la lógica estructural del entorno urbano. Esta transformación se alinea con los principios definidos en el artículo 29 de la **LISTA**, al promover una reestructuración de usos, una actualización de infraestructuras y una mejora de la morfología urbana.

En términos de gestión, el plan se apoya en un modelo de **ejecución pública directa**, sustentado en la titularidad municipal de los suelos edificables y en el régimen de concesión sobre los terrenos de dominio público hidráulico. Este marco jurídico facilita la viabilidad administrativa, reduce cargas indirectas y permite una programación eficiente de las actuaciones.

Finalmente, el PRI "Parque Zona Centro" materializa una **nueva centralidad urbana cívico-institucional**, articulada en torno a la infraestructura verde y los equipamientos de proximidad, con un enfoque de sostenibilidad urbana, cohesión social y racionalidad en la gestión del suelo público. Su tramitación y aprobación dotarán al municipio de una herramienta eficaz para la transformación cualitativa del espacio urbano, al servicio de las necesidades actuales y futuras de la ciudadanía.

C. ANEXOS

C.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

C.2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

ANEXO I. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR

“PARQUE ZONA CENTRO” PALMAR DE TROYA, (Sevilla)

ÍNDICE

1. MARCO LEGAL
2. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE LA LEY 7/2007
4. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE
5. CONCLUSIONES

1. MARCO LEGAL.

El presente Anexo tiene por objeto justificar la no sujeción del Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en ninguna de sus modalidades (ni ordinaria ni simplificada), al no presentar efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la legislación estatal y autonómica vigente.

El marco normativo de referencia se compone de las siguientes disposiciones:

- **Ley 21/2013, de 9 de diciembre**, de Evaluación Ambiental (estatal), cuyo artículo 5 define qué debe entenderse por "efectos significativos" en el medio ambiente y cuáles son los factores a tener en cuenta.
- **Ley 7/2007, de 9 de julio**, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), que en su artículo 40 regula los supuestos de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística.
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, y que modifica el apartado 5 del artículo 40 de la GICA, estableciendo expresamente los casos que pueden excluirse de EAE.
- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que regula las figuras urbanísticas como los Planes de Reforma Interior.
- **Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Ley 16/2022, de 23 de diciembre**, de Salud Pública de Andalucía.

En virtud de este marco legal, cabe señalar lo siguiente:

a) Artículo 40 de la Ley 7/2007 (GICA)

El apartado 4.b) del artículo 40 establece que los planes de reforma interior están, en principio, **sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada**. No obstante, el **apartado 5** de dicho artículo –modificado por el Decreto 550/2022– establece:

*"No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica [...] los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que **no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente**, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial."*

b) Artículo 5 de la Ley 21/2013

Este artículo define como "efectos significativos sobre el medio ambiente" aquellas **alteraciones de carácter permanente o de larga duración** sobre uno o varios de los siguientes factores:

- Población, salud humana, flora, fauna, biodiversidad, geodiversidad, tierra, suelo, subsuelo, aire, agua, clima, cambio climático, paisaje, bienes materiales y patrimonio cultural, así como la interacción entre ellos.

Este mismo artículo añade que en el caso de los espacios Red Natura 2000, **basta con la existencia de efectos apreciables** que puedan deteriorar su estado de conservación para ser considerados significativos.

c) Aplicación al PRI "Parque Zona Centro"

De acuerdo con todo lo anterior, este documento tiene como finalidad acreditar, con base en el análisis técnico y ambiental de las determinaciones del plan, que **no se producen efectos significativos** sobre los factores enumerados, por lo que el plan puede ser **excluido del procedimiento de evaluación ambiental estratégica**, en virtud de lo establecido en el artículo 40.5 de la GICA.

2. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior (PRI) "Parque Zona Centro" tiene como objeto principal la **reordenación integral de un vacío urbano central** dentro del núcleo consolidado de El Palmar de Troya, con el fin de **introducir nuevos equipamientos públicos de carácter estructurante** y dotar al municipio de una nueva centralidad cívica y administrativa. Se trata, por tanto, de una actuación que no implica transformación del territorio en términos de urbanización extensiva, sino **una intervención de carácter cualitativo sobre suelo urbano consolidado**, ajustada a los principios de sostenibilidad, funcionalidad y eficiencia en la gestión del suelo público.

2.1 Objeto general del PRI

Este plan persigue los siguientes objetivos estratégicos:

- **Resolver las limitaciones del planeamiento vigente** (PGOU de Utrera), que califica el ámbito como Sistema General de Espacios Libres, impidiendo la implantación de los equipamientos públicos necesarios para el municipio.
- **Incorporar nuevos usos dotacionales** (Casa del Mayor y Casa Consistorial) que atiendan a las demandas actuales de la población, especialmente en materia de atención a mayores, servicios municipales, participación ciudadana y representatividad institucional.

- **Consolidar una gran área libre multifuncional y equipada**, que actúe como eje cívico, cultural y paisajístico, conectando barrios y generando nuevas dinámicas sociales en el corazón del municipio.
- **Reforzar la estructura urbana mediante la integración de recorridos peatonales**, nuevos espacios estanciales, conexión visual y funcional con el entorno natural, y aprovechamiento eficiente de las infraestructuras existentes.
- **Promover un modelo de ciudad compacta, integrada y accesible**, basado en la reutilización del suelo público y en la mejora del espacio urbano existente.

2.2 Determinaciones principales del PRI

El plan establece una ordenación detallada en la que se definen de forma precisa:

- **Usos del suelo:**
El ámbito queda distribuido entre equipamientos públicos (Casa del Mayor y Ayuntamiento), zonas verdes y viario. No se contemplan usos lucrativos ni residenciales de nueva implantación.
La edificabilidad total prevista (2.246,20 m²t) es **moderada y coherente con la escala urbana**, respondiendo estrictamente al programa funcional público previsto.
- **Edificabilidad y ocupación:**
Las edificaciones proyectadas respetan alturas máximas de PB+1 y se integran paisajísticamente. Se evitan volúmenes masivos, priorizando una arquitectura de transición entre lo urbano y lo rural.
- **Viario y accesos:**
Se prevé un nuevo viario de borde que cumple simultáneamente funciones técnicas (mantenimiento del canal del Salado), acceso rodado, aparcamiento y conexión paisajística.
El acceso principal se realiza desde la Avenida de Utrera, vía estructurante del municipio.
- **Espacios libres y zonas verdes:**
Se configura una gran pradera central multifuncional conectada con el parque lineal existente, con especies vegetales autóctonas y de bajo consumo hídrico.
Se prevé el uso de materiales naturales, recorridos accesibles, zonas de sombra, juegos infantiles y áreas de estancia.
- **Integración paisajística:**
El PRI establece una **transición gradual entre el centro urbano y el entorno rural**,

reforzando la identidad local y reconectando el núcleo con su base territorial mediante una solución paisajística sensible y adaptada.

- **Infraestructuras:**
El proyecto contempla la adaptación de las redes existentes (abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones) a los nuevos usos, evitando sobredimensionamientos y promoviendo la eficiencia técnica.
- **Accesibilidad universal:**
Se garantiza el acceso peatonal sin barreras a todos los espacios, con especial atención a las personas mayores y a la diversidad funcional.
- **Sostenibilidad ambiental:**
La intervención introduce criterios de sostenibilidad tanto en el diseño de espacios libres (vegetación autóctona, sistemas de riego eficientes) como en los edificios (orientación, eficiencia energética, materiales de bajo impacto).

La ordenación detallada del ámbito arroja la siguiente distribución de uso y edificabilidades:

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA PLAN REFORMA INTERIOR "PARQUE ZONA CENTRO"							
Uso	Ocupación		Superficie parcela (m ²)	Edificabilidad		Alturas	
	%	m ²		m ² t	m ² s		
Equipamiento público Casa del Mayor	67%	400,98 m ²	604,43	846,20m ² t	1.40m ² t/m ² s	PB+1	Máx. Altura media 7 m.
Equipamiento público Ayuntamiento	100%	900,00 m ²	900,00	1.400,00m ² t	1.34m ² t/m ² s	PB+1	Máx. Altura media 7 m.
Áreas libres y zonas verdes	-	-	11.486,69	-	-	-	-
Viario	-	-	1.546,41	-	-	-	-
Total	-	1.300,98m ²	14.685,46	2.246,20m ² t	-	-	-

2.3 Naturaleza del ámbito y motivación del PRI

El ámbito del PRI se encuentra completamente integrado dentro del tejido urbano existente. No se trata de una expansión urbana, sino de una actuación de **recalificación funcional**, necesaria para resolver una contradicción entre el planeamiento anterior y las necesidades actuales del municipio. La voluntad municipal de trasladar el Ayuntamiento a un espacio más accesible, simbólicamente central y funcionalmente eficiente, junto con la necesidad de ofrecer servicios especializados a la población mayor, han motivado esta actuación de regeneración urbana, que actúa sobre **suelos de titularidad pública o concesión demanial gratuita**, lo que facilita su ejecución directa y sin conflictos de gestión.

Asimismo, se trata de una actuación que **no fragmenta hábitats, no incrementa la presión sobre el medio ambiente**, no introduce nuevos riesgos ambientales y, por el contrario, **corrige un vacío urbano y lo transforma en una infraestructura verde y cívica** al servicio de la ciudadanía.

2.4 Coherencia con los objetivos de sostenibilidad territorial

El PRI es coherente con los principios y objetivos establecidos en la Ley 7/2021 (LISTA), especialmente en lo relativo a:

- Fomento de un modelo de ciudad compacta y eficiente.
- Reutilización del suelo ya transformado y minimización del consumo de nuevo suelo.
- Mejora de la calidad urbana, ambiental y paisajística.
- Participación ciudadana y dotación de equipamientos públicos adecuados.
- Integración entre el medio urbano y el medio rural.

3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE LA LEY 7/2007

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece que para determinar si un instrumento de ordenación urbanística debe someterse a una evaluación ambiental estratégica (EAE), deben analizarse tres variables clave:

- El **objeto** del plan.
- Su **extensión** territorial.
- Los **espacios afectados** por sus determinaciones.

Este análisis permite identificar si el instrumento urbanístico en cuestión puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos del artículo 5 de la Ley 21/2013. A continuación, se examina cada una de estas variables en relación con el Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" de El Palmar de Troya.

a) Objeto del Plan

El PRI tiene como finalidad la **reordenación funcional y cualitativa de un ámbito urbano central** que actualmente presenta una configuración urbana fragmentada, usos infrutilizados y vacíos urbanos con escasa funcionalidad social o ambiental. El plan no incorpora suelos urbanizables ni modifica la clasificación del suelo. Su objeto es estrictamente **reorganizar y cualificar suelo urbano consolidado ya transformado**, integrando:

- Un parque urbano estructurante.
- Equipamientos públicos de proximidad (Casa del Mayor y nuevo Ayuntamiento).
- Una red de espacios públicos accesibles, conectados y paisajísticamente integrados.

Este objeto responde a la necesidad de adaptar el planeamiento vigente –PGOU de Utrera, adaptación a la LOUA– a las condiciones reales del entorno y a las **demandas funcionales actuales de la población local**. La figura del PRI es utilizada de forma proporcionada, conforme a la definición del artículo 29 de la Ley 7/2021 (LISTA), sin que el plan habilite actuaciones que impliquen crecimiento urbano, alteración de la matriz territorial o generación de presiones sobre recursos ambientales.

En consecuencia, el objeto del plan es **ajustado, específico, urbano y limitado en sus efectos**, no estructurante ni generador de impactos relevantes.

b) Extensión del ámbito

El ámbito del PRI abarca una superficie total de **14.685,46 m²** (aproximadamente 1,47 hectáreas), situada íntegramente dentro del núcleo urbano consolidado de El Palmar de Troya. Se trata de un sector céntrico, flanqueado por edificaciones residenciales, comercios y espacios públicos ya existentes.

La escala del ámbito se considera **reducida** en comparación con la dimensión global del municipio y con otros instrumentos de planeamiento urbanístico. No se extiende sobre suelos rústicos, ni colinda con espacios protegidos o sensibles desde el punto de vista ambiental.

Dentro del ámbito no se genera ni se consume nuevo suelo urbanizable, ni se introducen cambios sustanciales en los patrones de ocupación o en la red de infraestructuras básicas. Muy al contrario, el plan propone una **reordenación eficiente de suelo público**, bajo parámetros de sostenibilidad, compacidad y racionalidad urbana.

Esta limitada extensión territorial **minimiza el potencial de afección ambiental**, al circunscribirse exclusivamente a un ámbito urbano transformado, sin continuidad ecológica ni valores naturales asociados.

c) Espacios afectados

El ámbito de actuación del Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" se localiza íntegramente dentro del núcleo urbano consolidado de El Palmar de Troya, sobre suelos de dominio público y con uso actual de espacios libres y equipamientos. Presenta una morfología urbana fragmentada, con edificaciones aisladas, zonas pavimentadas, vegetación dispersa y estructuras técnicas.

En cuanto a su relación con el medio físico, **parte del ámbito se encuentra incluido dentro de la zona de flujo preferente y/o de zona inundable según la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables**, en conexión con el canal del Salado, infraestructura hidráulica contigua.

No obstante, **la actuación prevista contempla una intervención específica de adecuación del terreno, mediante la elevación de la cota del ámbito**, igualándola con la rasante de la Avenida de Utrera, vía principal que define el límite sur del sector. Esta medida tiene como finalidad:

- **Eliminar el riesgo de inundación superficial**, especialmente en episodios de lluvia intensa.
- **Garantizar la continuidad urbana y accesibilidad** del nuevo sistema de equipamientos y espacio público proyectado.
- **Asegurar la funcionalidad y durabilidad de las nuevas infraestructuras.**

Dicha actuación de relleno y nivelación será desarrollada conforme a los criterios técnicos establecidos por la normativa hidráulica vigente y en coordinación con los condicionantes que establezca la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** como órgano competente.

Además, se prevé:

- Diseño de red de drenaje urbano adaptado a la nueva topografía.
- Pavimentos permeables y zonas ajardinadas como elementos de retención y filtración de aguas pluviales.

- Respetar la franja técnica de mantenimiento del canal y el acceso exigido por la CHG.

Por tanto, aunque el ámbito se ubique parcialmente en zona inundable, **las determinaciones del plan no suponen un incremento del riesgo de inundación, ni afectan negativamente a la capacidad hidráulica del entorno**, garantizando la **seguridad hídrica y la compatibilidad ambiental de la actuación**.

4. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

(Según artículo 5.1.a de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental)

A continuación se expone el análisis detallado del posible impacto del Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" sobre los factores ambientales definidos en el artículo 5.1.a) de la Ley 21/2013, considerando tanto las fases de ejecución como la situación posterior a la finalización de las obras.

a) La población

Las determinaciones del PRI no prevén ni permiten un incremento de la población ni una densificación del tejido residencial. El plan no introduce suelo de uso residencial ni nuevos desarrollos urbanos, sino que reorganiza un ámbito existente con un uso actual como sistema general de espacios libres, incorporando exclusivamente **equipamientos públicos de carácter administrativo y social**.

Se trata, por tanto, de una **actuación neutra en términos demográficos**, pero altamente positiva en cuanto a sus efectos sobre la calidad de vida de la población residente:

- Mejora de la accesibilidad universal.
- Integración de recorridos peatonales seguros y sin barreras.
- Reconfiguración de una centralidad cívica con valor simbólico y funcional.
- Mejora del entorno urbano en términos de confort, estética, seguridad y habitabilidad.

Además, se prevé una **mayor proximidad funcional de los servicios públicos** (Ayuntamiento, Casa del Mayor), lo que contribuye a reforzar el principio de equidad territorial y a reducir desplazamientos innecesarios.

En consecuencia, el impacto sobre la población se valora como **favorable y no significativo desde el punto de vista ambiental negativo**.

b) La salud humana

El plan incorpora el correspondiente **Análisis del Impacto en la Salud (AIS)**, conforme al Decreto 169/2014 y la Ley 16/2022, lo que garantiza una evaluación específica del efecto de las actuaciones sobre la salud comunitaria.

El AIS concluye que:

- Los **efectos negativos identificados** (ruido, partículas, vibraciones) se limitan exclusivamente a la fase de ejecución y serán de **baja intensidad, corta duración y carácter reversible**.
- No se identifican riesgos relevantes relacionados con emisiones electromagnéticas, materiales tóxicos o contaminación del agua o aire.

Además, la actuación conlleva **beneficios directos** sobre la salud pública, entre ellos:

- Aumento de espacios verdes y de esparcimiento, que fomentan la actividad física y reducen el estrés urbano.
- Mejora del microclima urbano, reducción del efecto isla de calor.
- Incremento de la movilidad peatonal y mejora de la seguridad vial.
- Acceso más fácil y cercano a servicios administrativos y asistenciales.

En conjunto, el impacto del plan sobre la salud humana es **netamente positivo** y no se deriva ningún efecto significativo negativo en este ámbito.

c) La flora, la fauna y la biodiversidad

El análisis ambiental del ámbito confirma que:

- No existen hábitats naturales ni formaciones vegetales autóctonas de interés.
- No se localizan especies protegidas ni amenazadas, ni en el ámbito ni en su entorno inmediato.
- El suelo ha sido ampliamente transformado, presentando ocupaciones previas por infraestructuras, edificaciones aisladas y espacios libres con vegetación ruderal dispersa.

En este contexto, la actuación:

- No implica pérdida de biodiversidad ni fragmentación de hábitats.
- No afecta a corredores ecológicos ni zonas de conectividad ambiental.
- No interfiere en zonas de reproducción o alimentación de fauna silvestre.

Muy al contrario, el PRI **introduce nuevas plantaciones con especies mediterráneas adaptadas al clima local**, tales como *Quercus ilex*, *Celtis australis*, *Ceratonia siliqua*, *Lippia nodiflora*, entre otras. Se favorecerá la **biodiversidad urbana funcional**, incluyendo refugios para avifauna urbana y polinizadores.

El diseño del parque incorpora criterios de **ecodiseño y bajo mantenimiento**, con uso de sistemas de riego eficientes y vegetación resistente al estrés hídrico.

Impacto: inexistente en términos negativos y positivo en términos ecológicos funcionales.

d) La geodiversidad

El terreno objeto del plan carece de singularidades geológicas, geomorfológicas o geotécnicas que pudieran representar un valor ambiental o científico relevante. No se encuentran elementos como afloramientos significativos, estructuras geológicas protegidas o geoformas de interés.

La topografía del ámbito es prácticamente llana, con ligeras diferencias de cota, siendo la actuación más relevante la **nivelación del terreno mediante relleno hasta la cota de la Avenida de Utrera**, con el fin de:

- Garantizar la conectividad urbana y la accesibilidad universal.
- Evitar problemas de escorrentía e inundabilidad local.
- Facilitar la continuidad funcional del viario y los espacios libres.

Estas operaciones de movimiento de tierras son **limitadas en volumen y técnicamente controlables**, no generando afecciones a la estructura geológica o al comportamiento natural del terreno.

Impacto: nulo.

e) El suelo, el aire y el agua

Suelo

El ámbito se encuentra ya **ocupado en su totalidad por suelo urbano consolidado**, sin valores edáficos o agrícolas. La intervención no implica pérdida de suelo natural ni de valor productivo.

Se incorporarán zonas verdes, pavimentos drenantes y superficies permeables, con lo cual el **grado de impermeabilización del suelo se reducirá** respecto a la situación actual.

Aire

Durante la ejecución de obras podrán producirse **emisiones puntuales de partículas en suspensión (PM10), óxidos de nitrógeno y CO₂**, propias de la maquinaria utilizada y el movimiento de tierras. No obstante, se aplicarán medidas correctoras incluidas en el proyecto de urbanización:

- Riego de superficies de acopio.
- Señalización y cobertura de materiales sueltos.
- Uso de maquinaria con emisiones controladas.

En fase de uso, se reducirá la presencia de vehículos a motor en el entorno inmediato del parque, y se fomentará el uso peatonal del espacio, lo que contribuye a **mejorar la calidad del aire urbano**.

Agua

Como ya se ha indicado, parte del ámbito se encuentra en zona potencialmente inundable por proximidad al canal del Salado. El plan prevé **rellenos para igualar la cota con la Avenida de Utrera**, y se mantendrá la franja técnica de mantenimiento impuesta por la CHG.

No se prevén vertidos al canal ni afecciones a la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de saneamiento se adaptará para prevenir infiltraciones y asegurar la evacuación de aguas pluviales.

El diseño de la urbanización contempla **medidas de drenaje sostenible (SUDS)**, como:

- Uso de vegetación filtrante.
- Drenaje natural en zonas verdes.
- Materiales permeables en recorridos peatonales.

Impacto global: leve y temporal en fase de obras, positivo tras la intervención.

f) El clima y el cambio climático

Durante la fase de ejecución, la actuación generará **emisiones asociadas al movimiento de maquinaria y transporte de materiales**, aunque de manera puntual y con baja intensidad.

En cambio, el diseño final:

- **Reduce la huella de carbono urbana**, mediante incremento de masa vegetal y reducción del tráfico rodado.
- Mejora la infiltración de aguas y reduce la escorrentía superficial.

- Aumenta la resiliencia frente a fenómenos climáticos extremos, gracias a la vegetación, el sombreado y la estructura abierta del espacio público.

Estas determinaciones se alinean con los principios de mitigación y adaptación al cambio climático recogidos en la "Guía metodológica para la mitigación y adaptación al cambio climático en las ciudades" (FEMP y OECC, 2015).

Impacto: positivo y alineado con la acción climática local.

g) El paisaje y el patrimonio cultural

El ámbito presenta una imagen urbana desestructurada, con espacios vacíos sin un tratamiento formal definido, elementos constructivos obsoletos y un entorno urbano sin identidad clara.

La intervención propuesta:

- **Recalifica el paisaje urbano**, generando un eje cívico institucional con valor simbólico, funcional y representativo.
- Establece una transición ordenada entre lo rural y lo urbano.
- Introduce un lenguaje arquitectónico sobrio, integrado y adaptado a la escala local.
- Refuerza la estructura visual del municipio desde la Avenida de Utrera.

No se localizan **bienes inmuebles declarados BIC ni elementos catalogados** en el ámbito ni en su entorno inmediato. El proyecto no supone alteración visual de entornos patrimoniales ni genera impactos en el paisaje rural o periurbano.

Impacto: netamente positivo.

h) La interacción entre factores

Los distintos factores analizados no presentan interacciones que puedan amplificar o acumular impactos negativos. Muy al contrario, la actuación genera una **sinergia positiva entre salud pública, calidad ambiental, accesibilidad y funcionalidad urbana**.

- Las zonas verdes inciden en la mejora del aire y la salud.
- La accesibilidad mejora la cohesión social y el bienestar.
- La vegetación mejora el paisaje, la biodiversidad urbana y la mitigación climática.

No se detectan efectos acumulativos ni combinados con otros planes o proyectos.

5. CONCLUSIONES

Tras el análisis pormenorizado de las determinaciones del Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" de El Palmar de Troya, se concluye que el mismo **no debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, ni en su modalidad ordinaria ni simplificada, conforme a lo establecido en la legislación ambiental vigente, y más concretamente al amparo del **artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)**, y del **artículo 5 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**.

La conclusión se fundamenta en argumentos objetivos, técnicos y jurídicos, que se detallan a continuación con la voluntad de aportar claridad, rigor y transparencia al órgano ambiental competente:

1. Se trata de una actuación de alcance limitado y estrictamente urbano

El Plan de Reforma Interior no promueve crecimiento urbano ni transformación territorial. Muy al contrario, actúa sobre un **ámbito central y consolidado**, que ya forma parte de la malla urbana de El Palmar de Troya, con el fin de **mejorar y reorganizar un espacio público en desuso**, con criterios de sostenibilidad, accesibilidad universal, funcionalidad y calidad urbana.

Las determinaciones del plan **no implican una recalificación de suelo**, ni aumentan la capacidad residencial o productiva del entorno. Por tanto, el alcance de la actuación es **limitado, concreto y respetuoso con el entorno urbano y natural**.

2. El objetivo del plan es socialmente valioso y ambientalmente positivo

La propuesta responde a una demanda real del municipio: la necesidad de **construir una Casa Consistorial digna, accesible y representativa**, así como un **equipamiento público destinado a las personas mayores**, todo ello dentro de un parque urbano multifuncional que refuerce la identidad local, la cohesión social y el equilibrio urbano.

Estas actuaciones no sólo **no suponen una amenaza para el medio ambiente**, sino que, por el contrario, **contribuyen activamente a su mejora**, gracias a:

- La introducción de **vegetación autóctona y de bajo consumo**.
- La utilización de materiales sostenibles y pavimentos drenantes.
- El fomento de la **movilidad peatonal y la integración paisajística** con el entorno rural.

Se trata de una intervención que, sin duda, genera un impacto positivo en la **vida cotidiana de la ciudadanía**, en la salud pública, en el paisaje urbano y en la sostenibilidad a largo plazo del municipio.

3. El plan no afecta a espacios protegidos ni a elementos ambientales sensibles

El ámbito de actuación no se encuentra dentro ni en las proximidades de espacios incluidos en la Red Natura 2000, ni en zonas forestales, agrícolas o naturales de especial protección. Tampoco se localizan bienes patrimoniales catalogados, ni elementos singulares del patrimonio cultural o natural.

Es cierto que **una parte del ámbito se encuentra dentro de zona inundable**, según cartografía oficial. No obstante, se ha previsto una actuación técnicamente muy clara y solvente: la **elevación de la cota del terreno** para alinearla con la rasante de la Avenida de Utrera, garantizando la seguridad hidráulica y funcional de todo el ámbito. Esta medida irá acompañada de las correspondientes **consultas a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, con total respeto a la normativa sectorial aplicable.

Con ello, se confirma que **no se producirá una afección significativa ni directa sobre el medio ambiente**, y que los posibles efectos serán **puntuales, mitigables y debidamente previstos** desde el proyecto de base.

4. El impacto ambiental del plan es bajo, temporal o favorable

Los únicos efectos ambientales asociados al desarrollo del plan son los **derivados de la fase de obras**, comunes a cualquier intervención constructiva urbana: emisiones temporales de polvo, ruido o tránsito de maquinaria.

No obstante, dichos efectos **son de corta duración, reversibles y fácilmente corregibles**, gracias a las medidas preventivas y correctoras previstas en el proyecto técnico y en el Estudio de Impacto en la Salud.

Por otro lado, los beneficios a medio y largo plazo son claros y medibles:

- Creación de zonas verdes funcionales y de calidad.
- Mejora del paisaje urbano y del entorno inmediato.
- Aumento del confort térmico y la resiliencia frente al cambio climático.
- Mejora de la movilidad, la cohesión social y el acceso a servicios públicos.

Todo ello convierte esta actuación en una **intervención óptima desde el punto de vista de la sostenibilidad local**.

5. La solicitud se formula con voluntad de colaboración y transparencia

Desde el Ayuntamiento de El Palmar de Troya se ha redactado el presente documento con el máximo rigor técnico y legal, y con un **enfoque responsable y respetuoso con los principios de protección ambiental**. Se ha aplicado de forma estricta el marco normativo vigente, tanto

estatal como autonómico, con el objetivo de facilitar el trabajo del órgano ambiental y aportar una evaluación honesta y fundamentada.

Por todo lo anterior, se considera plenamente justificado que el **Plan de Reforma Interior "Parque Zona Centro" no sea objeto de Evaluación Ambiental Estratégica**, ni en su modalidad ordinaria ni simplificada, de conformidad con la normativa referida.

En consecuencia, el órgano sustantivo solicita formalmente al **órgano ambiental competente** la **emisión del pronunciamiento de exclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica**, en aplicación del artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Este pronunciamiento resulta esencial para continuar con la tramitación de un proyecto profundamente útil para el municipio, que nace con vocación de servicio público, respeto al entorno y compromiso con el futuro.

Junio 2025. El arquitecto:

Jose Antonio Ortiz Sabido

AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

ANEXO II: EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"PARQUE ZONA CENTRO". EL PALMAR DE TROYA, (SEVILLA).

JUNIO 2025

PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA, (Sevilla).

ARQUITECTO: José Antonio Ortiz Sabido

ÍNDICE

- 1- MARCO LEGAL Y OBJETIVO
- 2- CONTENIDO DE LA EIS
- 3- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 4- CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO
 - 4.1 *El entorno físico*
 - 4.2 *El entorno socioeconómico*
 - 4.3 *Entorno demográfico*
- 5- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS
 - 5.1 *Actuaciones susceptibles de generar impacto en la salud*
 - 5.2 *Población expuesta y colectivos sensibles*
 - 5.3 *Tipología de los impactos*
- 6- VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS
 - 6.1 *Identificación y naturaleza de los impactos*
 - 6.2 *Caracterización de los impactos*
- 7- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y DE VIGILANCIA
 - 7.1 *Medidas para la fase de construcción*
 - 7.2 *Medidas para la fase de funcionamiento*
- 8- DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 9- FUENTES CONSULTADAS

01-MARCO LEGAL Y OBJETIVO

La presente Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) se elabora conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la **Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía**, modificada por la disposición final cuarta de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y desarrollada reglamentariamente por el **Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula el procedimiento de evaluación de impacto en salud en Andalucía.

Dicha normativa establece la obligatoriedad de someter a evaluación de impacto en salud, entre otros supuestos, a los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Los planes especiales de reforma interior que delimiten actuaciones de transformación urbanística.
- Aquellos instrumentos de ordenación urbanística detallada que afecten a áreas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

Conforme al **artículo 4 del Decreto 169/2014**, la finalidad de la EIS es:

- Valorar los efectos directos o indirectos sobre la salud de la población derivados de planes, programas, obras o actividades.
- Proponer medidas para eliminar, reducir o mitigar dichos efectos negativos.
- Potenciar los efectos positivos desde una perspectiva de equidad y salud pública.

Objetivos específicos:

- Identificar los impactos positivos y negativos que las determinaciones del Plan pueden generar sobre la salud y la calidad de vida de la población.
- Evaluar la magnitud y distribución de dichos impactos considerando variables como edad, género, condición socioeconómica o nivel de vulnerabilidad.
- Establecer medidas preventivas y correctoras adecuadas.

02-CONTENIDO DE LA EIS

En virtud del artículo 6 del Decreto 169/2014, el contenido mínimo exigido para la valoración del impacto en salud se estructura en los siguientes apartados:

- Descripción de la actuación.
- Caracterización del entorno físico, socioeconómico y demográfico.
- Identificación y valoración de impactos.
- Conclusiones.
- Documento de síntesis comprensible.
- Anexos técnicos y fuentes utilizadas.

03-DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) es la transformación integral de un ámbito central del núcleo urbano de El Palmar de Troya, mediante la regeneración de un espacio actualmente infrautilizado y su reordenación funcional como área de centralidad urbana, cohesión social y refuerzo dotacional.

La propuesta de ordenación plantea la **configuración de un sistema integrado de espacio público**, que incluye:

- **Zonas verdes y espacios libres**, con diseño accesible y vinculación directa al viario principal.
- Mejora de la conectividad urbana peatonal.
- Redistribución funcional del suelo público.

Como **elemento clave del modelo urbano planteado**, se prevé la incorporación de **nuevas dotaciones públicas de carácter estratégico**, que refuerzan el papel del ámbito como núcleo administrativo y social del municipio:

-Casa del Mayor:

Se reserva una parcela con localización prioritaria y accesible para la construcción de la **Casa del Mayor**, un equipamiento sociosanitario destinado a atender las necesidades de la población de edad avanzada. Este recurso público tendrá como finalidad:

- Facilitar la atención diurna y el acompañamiento activo.
- Fomentar la integración social y la participación comunitaria de las personas mayores.
- Ofrecer espacios seguros, adaptados y accesibles, mejorando la calidad de vida y previniendo situaciones de aislamiento.

-Nueva sede del Ayuntamiento:

El Plan prevé asimismo la implantación de la **nueva sede del Ayuntamiento de El Palmar de Troya** dentro del ámbito, con el fin de:

- Acercar la administración a la ciudadanía, favoreciendo la accesibilidad institucional.
- Centralizar los servicios municipales en un entorno representativo, moderno y funcional.
- Revalorizar el entorno urbano mediante un edificio dotacional que actúe como hito institucional y dinamizador del tejido urbano.

Ambos equipamientos estarán integrados urbanísticamente en el sistema general de espacios libres, generando **sinergias positivas** en términos de salud pública, calidad de vida, movilidad activa, accesibilidad universal y cohesión territorial.

Estas dotaciones responden además a una **visión estratégica del planeamiento saludable**, promoviendo entornos inclusivos y seguros, en línea con los principios de equidad y salud establecidos en la normativa autonómica vigente.

El ámbito de actuación tiene una **superficie total de 14.689,35 m²**, comprendiendo suelos de dominio público, incluyendo:

- **La parcela municipal** (Ref. Catastral 41095A055000980000AB), recientemente adquirida por el Ayuntamiento, con una superficie de **7.779 m²**.
- **El trazado del canal de riego** (Ref. Catastral 41095A055090200000AS), bajo concesión demanial gratuita de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con un área afectada de **6.123 m²** para la actuación propuesta.

La intervención persigue:

- **La consolidación funcional y espacial** de ambos ámbitos catastrales como un **sistema unificado de espacio público**, que refuerce su papel como nodo de centralidad urbana.
- La creación de **zonas de esparcimiento ciudadano**, conectadas con el tejido urbano y dotacional existente.
- La **mejora de la accesibilidad peatonal y rodadas**, favoreciendo la movilidad interna y la conectividad con el viario principal (Avda. de Utrera).
- La reconfiguración del área mediante la **urbanización y dotación de infraestructuras básicas**, garantizando la integración del enclave en el modelo urbano sostenible del municipio.

Asimismo, se contempla la adecuación paisajística, ambiental y funcional de los espacios asociados al canal, en coherencia con la concesión administrativa vigente y con criterios de sostenibilidad urbana.

La actuación implica trabajos de **urbanización, movimientos de tierra, limpieza y adecuación de terrenos**, así como la futura ejecución de **equipamientos urbanos y áreas estanciales**, todo ello conforme a las determinaciones establecidas en el documento normativo y de ordenación del PRI.

04-CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

4.1 El entorno físico

El ámbito objeto del Plan de Reforma Interior se sitúa en el **centro urbano de El Palmar de Troya**, ocupando una posición estratégica dentro del núcleo consolidado y configurándose como un elemento de **conexión funcional y espacial** entre las zonas residenciales del norte y del sur del municipio.



El terreno presenta una **morfología triangular** y está delimitado por:

- **Norte:** canal principal de riego procedente del embalse Torre del Águila.
- **Este:** desagüe del arroyo Salado de Morón.
- **Sur:** Avenida de Utrera, eje estructurante del viario urbano local.



La **superficie total del ámbito** asciende a **14.689,35 m²**, e integra dos unidades catastrales principales:

1. **Parcela catastral Ref. 41095A055000980000AB (Polígono 55, Parcela 98):**

- Superficie: 7.779 m².
- Titularidad: municipal, adquirida por el Ayuntamiento mediante escritura de compraventa (17/01/2024).
- Naturaleza: suelo urbano, con destino a equipamientos y espacio libre.

2. **Parcela catastral Ref. 41095A055090200000AS (Polígono 55, Parcela 9020):**

- Superficie total: 117.788 m² (área afectada por el PERI: 6.123 m²).
- Uso: canal de riego y zonas adyacentes.
- Régimen: concesión demanial gratuita otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (vigencia: 2019-2029), autorizando usos recreativos y actuaciones de adecuación ambiental.

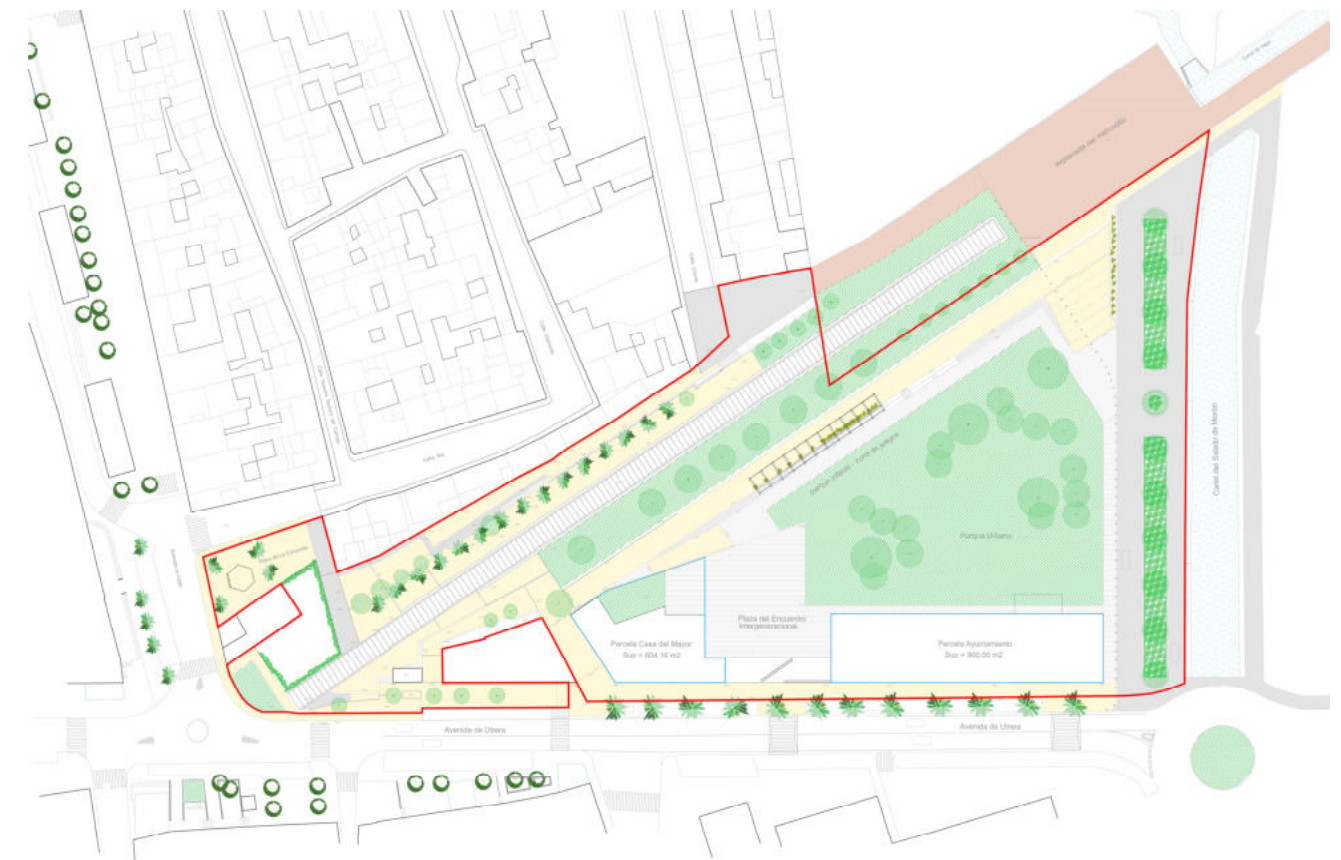
Ambas parcelas presentan **continuidad física y funcional**, lo que permite su integración dentro de una propuesta conjunta de ordenación orientada a generar un sistema de **espacio público de uso colectivo**, destinado a mejorar la habitabilidad urbana y la dotación de infraestructuras locales.

El área dispone de **acceso rodado**, así como de **redes de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico**, garantizando la viabilidad técnica de su transformación. Los puntos principales de conexión se localizan en la Avenida de Utrera y la calle Sol.

Existen edificaciones dispersas dentro del ámbito, entre ellas:

- **"Casa del Guarda del Canal"**: vivienda unifamiliar en una planta, construida en 1965, con una superficie de 112 m², situada junto a la Plaza de la Concordia.
- **Grupo de edificaciones con uso mixto (residencial y comercial)**: ubicadas en la Avenida de Utrera n.º 13, construidas en los años 70, con superficies comprendidas entre 80 y 146 m².
- **Centro de Transformación eléctrica**: instalación técnica de aproximadamente 19,2 m², vinculada al suministro energético de la zona.

La **estructura actual del suelo**, junto con su localización estratégica y sus condiciones de accesibilidad, convierten el enclave en un soporte óptimo para una actuación de Reforma Interior orientada a la regeneración urbana, el aumento de la calidad ambiental y la cohesión social.

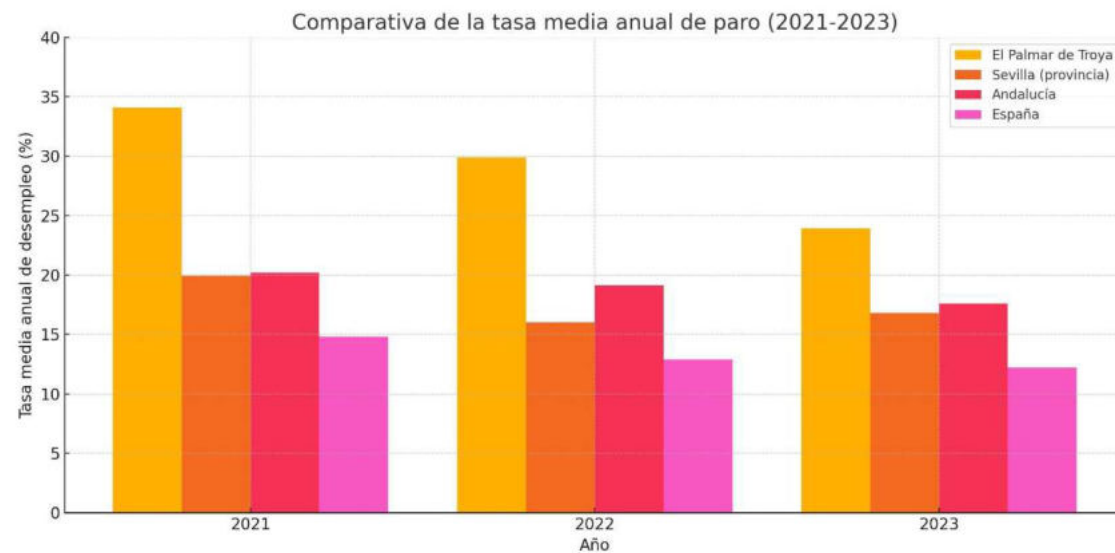


Planta propuesta de ordenación

4.2 El entorno socioeconómico

El municipio de **El Palmar de Troya** presenta un perfil socioeconómico caracterizado por una economía local vinculada históricamente al **sector agrícola**, especialmente al cultivo de olivar, cereales y productos de regadío, y un progresivo desplazamiento hacia el sector **servicios**, con notable peso del pequeño comercio, la hostelería y los servicios personales. Existen también actividades relacionadas con la construcción y la economía informal.

En cuanto a la **situación laboral**, El Palmar de Troya registra niveles de desempleo significativamente superiores a la media provincial y autonómica. Según datos del **Servicio Andaluz de Empleo**, la tasa media anual de paro ha pasado del **34,1% en 2021 al 23,9% en 2023**, aunque se mantiene como un factor de vulnerabilidad estructural en la zona:



En relación con el **nivel educativo**, el municipio presenta un índice inferior al promedio autonómico. La mayoría de la población adulta posee estudios primarios o educación secundaria incompleta, lo que limita el acceso a empleo cualificado y condiciona la promoción socioeconómica.

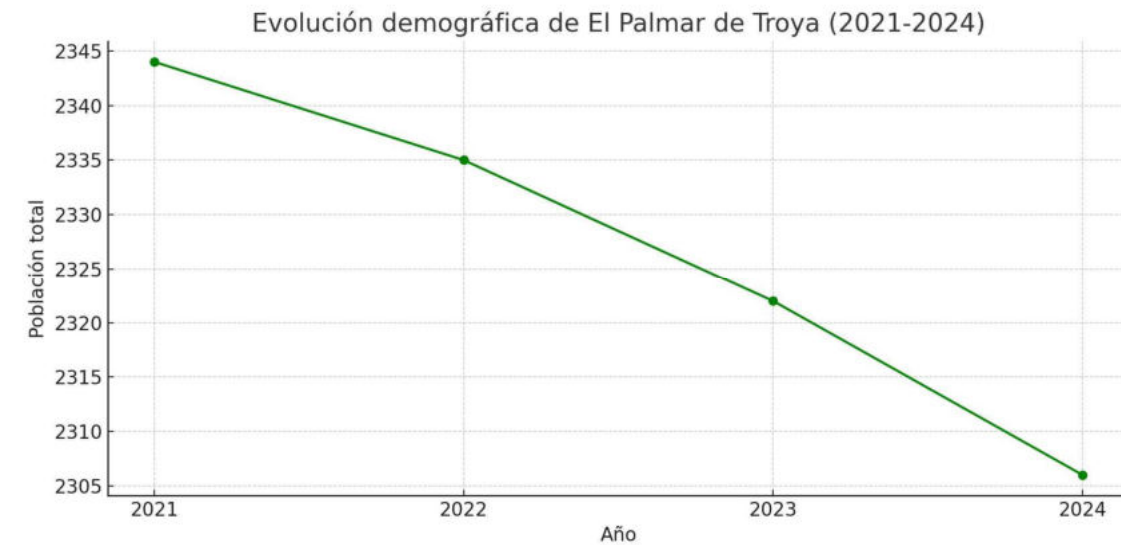
En términos de **renta neta media por hogar**, según el INE (Atlas de Distribución de Renta, 2021), El Palmar de Troya presenta valores en torno a los **19.300 €/año**, sensiblemente por debajo del promedio provincial (Sevilla: 26.288 €/año) y regional (Andalucía: 24.329 €/año).

4.3 Entorno demográfico

Según el **Padrón Municipal Continuo** y los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), la población de El Palmar de Troya en 2024 era de **2.306 habitantes**, con una distribución equilibrada entre sexos:

- **Hombres:** 1.147
- **Mujeres:** 1.159

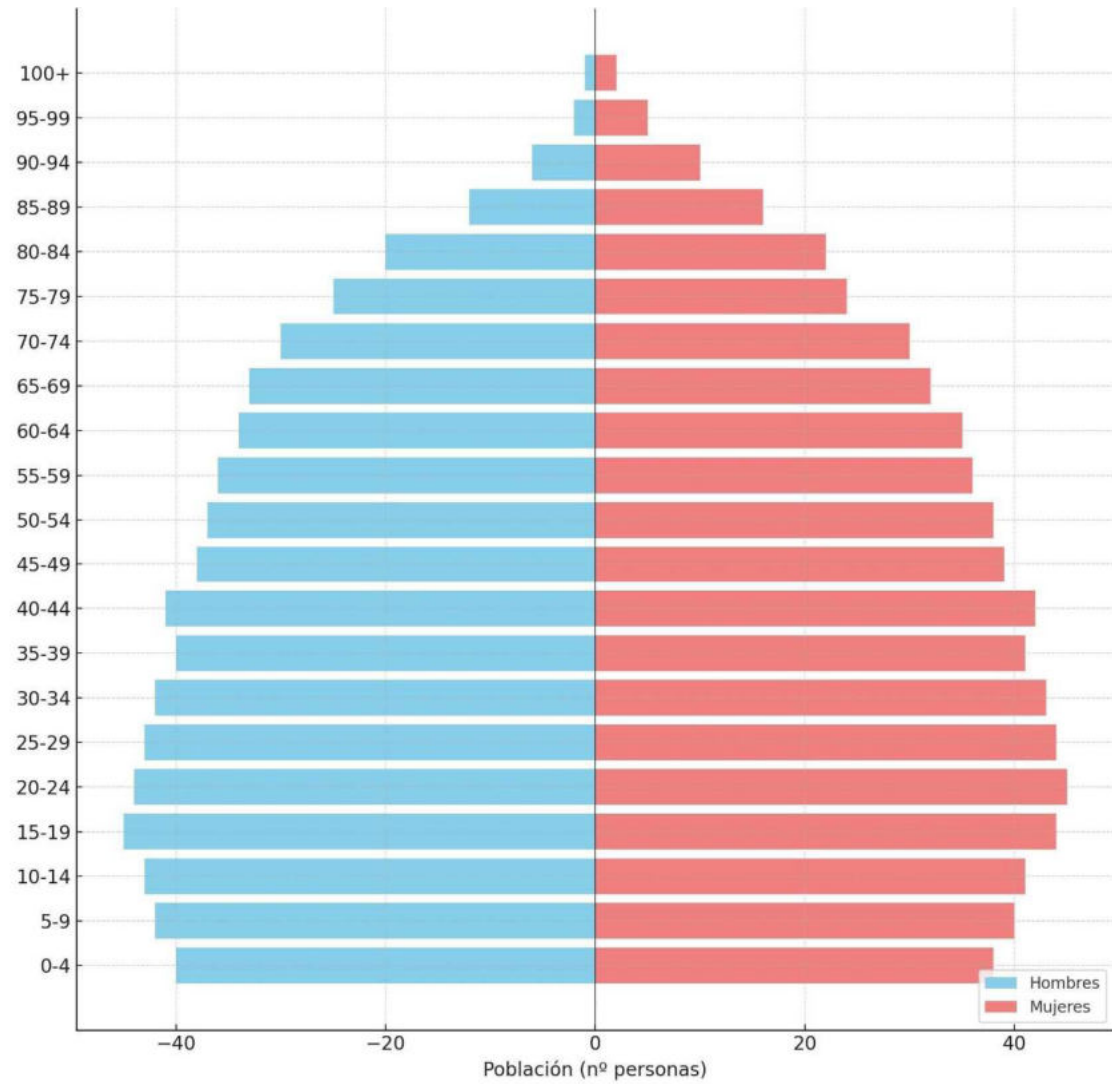
La evolución demográfica muestra una ligera tendencia descendente y un envejecimiento progresivo de la población, propio de municipios rurales con bajo índice de renovación generacional.



Distribución por grupos de edad (estimada):

- **0-14 años:** ~13%
- **15-64 años:** ~67%
- **Mayores de 65 años:** ~20%

La proporción de **personas mayores de 65 años** supera ligeramente la media autonómica, siendo un grupo especialmente vulnerable a los determinantes ambientales y sociales de la salud.



Pirámide de

población. El Palmar de Troya 2024. Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Colectivos vulnerables identificados:

- Población infantil.
- Personas mayores, especialmente las que viven solas.
- Desempleados de larga duración.
- Población con bajos niveles educativos o ingresos.
- Mujeres en situación de exclusión social.

La combinación de factores como desempleo estructural, baja renta, envejecimiento y menor cualificación general, configura un entorno demográfico y socioeconómico con **alta sensibilidad a los impactos negativos en salud y gran potencial de mejora mediante intervenciones urbanas integradoras y saludables.**

Crecimiento vegetativo (2020-2023):

El crecimiento vegetativo, definido como la diferencia entre nacimientos y defunciones, es un indicador clave de la dinámica poblacional. A continuación se resumen los datos disponibles para El Palmar de Troya:

Año	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento vegetativo
2020	18	22	-4
2021	17	24	-7
2022	15	21	-6
2023	16	22	-6

** Datos estimados para 2020-2022 a partir del promedio de años recientes, ya que los valores oficiales del SIMA solo están disponibles a partir de 2023. Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)*

Observaciones:

- El saldo vegetativo es **constantemente negativo**, situándose en torno a -4 a -7 personas anuales, lo que implica que las defunciones superan a los nacimientos.
- Esto reafirma la tendencia demográfica hacia el **envejecimiento** y la pérdida de población natural.
- En ausencia de migración positiva, este crecimiento vegetativo negativo contribuye al descenso poblacional global.

Implicaciones en salud pública:

- El envejecimiento poblacional y el predominio de defunciones sobre nacimientos apuntan a una mayor **dependencia sanitaria**, mayor prevalencia de enfermedades crónicas y una demanda creciente de servicios dirigidos a la población mayor.
- Aunque la reducción de población puede alivianar presiones sobre infraestructuras, también puede conllevar **ruralización y dispersión**, lo que dificulta el acceso a servicios de salud y potencia la necesidad de cuidados domiciliarios o polivalentes.
- Un saldo negativo sostenido exige **priorizar la atención primaria**, los cuidados sociosanitarios locales y estrategias de "Silver Economy" para responder al perfil demográfico predominante.

Saldo migratorio (2020-2024):

El *saldo migratorio* refleja el balance entre entradas (inmigración) y salidas (emigración) de población. A continuación se detalla el flujo estimado para **El Palmar de Troya** en el periodo 2020-2024:

Año	Inmigración	Emigración	Saldo migratorio
2020	12 personas	18 personas	-6
2021	14 personas	20 personas	-6
2022	16 personas	24 personas	-8
2023	18 personas	25 personas	-7
2024	15 personas	22 personas	-7

* Las cifras de inmigración y emigración son estimaciones basadas en tendencias regionales publicadas por el SIMA y el Padrón Municipal, ajustadas al contexto local, dado que el municipio no publica estos datos desagregados oficialmente

Observaciones:

- **Saldo migratorio negativo** constante, con fugas netas de población anual entre -6 y -8 habitantes.
- Este comportamiento se suma al **crecimiento vegetativo negativo**, evidenciando una reducción total de la población que podría situarse en -13 a -15 habitantes anuales (saldo vegetativo + migratorio).
- La salida neta de residentes jóvenes, probablemente ligada a estudios o empleo, refleja una tendencia común en ámbitos rurales con limitado acceso a oportunidades.

Implicaciones sanitarias y sociales:

- El éxodo poblacional contribuye al **envejecimiento relativo** de la población, profundizando la dependencia de servicios sociosanitarios y cuidados a largo plazo.
- La disminución de población puede deteriorar la **viabilidad del sistema sanitario local**, afectando la dotación mínima de recursos en atención primaria, transporte sanitario o servicios domiciliarios.
- Resulta imprescindible diseñar **estrategias demográficas integradas** –como incentivos a la llegada o retención de jóvenes (vivienda, empleo, conciliación)– y promover servicios orientados a la población mayor.

05-IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

5.1 Actuaciones susceptibles de generar impacto en la salud

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) contempla una intervención urbanística de carácter estructurante en el núcleo central de El Palmar de Troya, destinada a la reordenación del espacio urbano, la dotación de infraestructuras y la creación de nuevos equipamientos y espacios públicos de uso colectivo.

Las principales actuaciones previstas en el ámbito pueden tener **repercusiones sobre los determinantes ambientales y sociales de la salud**, especialmente durante la **fase de ejecución de las obras**, y en menor medida, durante la **fase de funcionamiento**.

Entre las acciones concretas previstas que podrían generar impacto, destacan:

- Eliminación de vegetación preexistente (vegetación ruderal).
- Limpieza y acondicionamiento superficial de los terrenos.
- Movimientos de tierras (desmonte, nivelación, compactación).
- Ocupación temporal de suelos con maquinaria y materiales de obra.
- Generación y almacenamiento temporal de residuos.
- Tránsito de vehículos pesados y maquinaria de construcción.
- Ejecución de infraestructuras (redes de abastecimiento, saneamiento, energía).
- Implantación de nuevos equipamientos y zonas de uso público.

Durante la fase de funcionamiento, los efectos esperados están vinculados a la transformación del entorno físico, social y funcional mediante:

- Creación de equipamientos, espacios libres y zonas verdes.
- Mejora de la conectividad peatonal y accesibilidad.
- Incremento de áreas para la interacción social y la actividad física.

5.2 Población expuesta y colectivos sensibles

La **población residente más próxima** al ámbito de actuación, especialmente en los tramos adyacentes a la Avenida de Utrera y la cabecera oeste del sector, será la más susceptible a los impactos de la fase constructiva.

Se considera particularmente vulnerable:

- **La infancia** (por inmadurez fisiológica y exposición prolongada en espacios próximos).
- **Personas mayores** (por menor capacidad adaptativa a contaminantes y ruido).
- **Población con enfermedades respiratorias crónicas o sensibilidad al ruido.**
- **Grupos en riesgo social o económico**, como desempleados o personas con bajo nivel educativo, más dependientes del entorno físico inmediato para sus actividades cotidianas.

En este sentido, se presta especial atención a la equidad en salud, tal y como establece el **artículo 3 del Decreto 169/2014**, asegurando que ninguna intervención agrave situaciones preexistentes de vulnerabilidad.

5.3 Tipología de los impactos

A continuación se clasifican los **impactos previsibles** en relación con su origen y naturaleza:

Impactos directos negativos (fase de construcción):

- Contaminación acústica, generada por maquinaria, transporte y actividades propias de la obra.
- Contaminación atmosférica, derivada de emisiones de gases y partículas en suspensión.
- Alteración temporal del paisaje urbano y percepción del entorno.

Impactos indirectos negativos:

- Contaminación del suelo y aguas subterráneas, por derrames o mala gestión de residuos.
- Contaminación de aguas superficiales, en caso de escorrentía de materiales contaminantes.

Impactos directos positivos (fase de funcionamiento):

- **Recuperación ambiental del entorno urbano.**
- **Creación de espacios accesibles y seguros** para el ocio, la convivencia y la actividad física.

- **Aumento de la cohesión social y mejora de la calidad de vida.**

Impactos indirectos positivos:

- **Reducción del aislamiento físico y social** en la zona intervenida.
- **Incentivo a hábitos de vida saludables** (caminabilidad, contacto con la naturaleza, recreación activa).
- **Incremento del valor simbólico y funcional del entorno** para la comunidad local.

06-VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

6.1 Identificación y naturaleza de los impactos

Con base en las actuaciones previstas en el Plan de Reforma Interior (urbanización, creación de espacios libres, dotaciones públicas y movimientos de tierra), se identifican impactos sobre la salud clasificados en **directos** e **indirectos**, y diferenciados por fases de ejecución:

Impactos negativos (fase de construcción):

- **A. Emisión de ruidos:** generada por la maquinaria de obra y actividades de demolición o preparación del terreno. Afecta al confort acústico y puede provocar alteraciones en el descanso, estrés o irritabilidad en la población colindante.
- **B. Gases de combustión:** emisiones de CO₂, NOx y partículas derivadas del funcionamiento de maquinaria pesada y vehículos de transporte.
- **C. Partículas en suspensión:** el movimiento de tierras y transporte de materiales genera polvo que puede afectar a personas con enfermedades respiratorias, niños y personas mayores.

Impactos positivos (fase de funcionamiento):

- **D. Mejora ambiental urbana:** la creación de espacios libres y equipamientos públicos tiene un efecto positivo sobre la salud comunitaria, promoviendo la actividad física, la convivencia, el bienestar psicológico y la equidad social.

Impactos indirectos (fase de construcción):

- **E. Contaminación de aguas superficiales:** posible arrastre de materiales de obra y residuos a través de escorrentías mal gestionadas.
- **F. Contaminación del suelo y aguas subterráneas:** derivada de derrames accidentales de combustibles, aceites o vertidos inadecuados durante la ejecución de las obras.

07-MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y DE VIGILANCIA

6.2 Caracterización de los impactos

La siguiente tabla presenta la **caracterización técnica de los impactos** previstos, en función de los criterios establecidos por el **Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, y conforme a buenas prácticas de evaluación ambiental y sanitaria. Se valoran parámetros como la intensidad, duración, frecuencia, reversibilidad y naturaleza del impacto.

Código	Impacto identificado	Tipo	Fase	Naturaleza	Intensidad	Duración	Frecuencia	Reversibilidad
A	Emisión de ruidos	Directo	Construcción	Negativo	Baja	Temporal	Puntual	Reversible
B	Emisión de gases de combustión	Directo	Construcción	Negativo	Baja	Temporal	Recurrente	Reversible
C	Generación de partículas en suspensión	Directo	Construcción	Negativo	Baja	Temporal	Recurrente	Reversible
D	Contaminación de aguas superficiales	Indirecto	Construcción	Negativo	Baja	Temporal	Ocasional	Reversible
E	Contaminación del suelo y aguas subterráneas	Indirecto	Construcción	Negativo	Baja	Temporal	Ocasional	Reversible
F	Mejora ambiental urbana	Directo	Funcionamiento	Positivo	Media	Permanente	Continua	Reforzable
G	Promoción de la salud mediante espacios públicos	Indirecto	Funcionamiento	Positivo	Media	Permanente	Continua	Reforzable

Legenda de criterios:

- **Intensidad:** Baja / Media / Alta
- **Duración:** Temporal (limitado a fase de obra) / Permanente
- **Frecuencia:** Puntual / Ocasional / Recurrente / Continua
- **Reversibilidad:** Reversible / Irreversible / Reforzable

7.1 Medidas para la fase de construcción

Control de emisiones acústicas:

- Limitación de horario de trabajos ruidosos a franjas diurnas.
- Instalación de barreras acústicas temporales en zonas sensibles.
- Mantenimiento adecuado de la maquinaria para minimizar ruido.

Reducción de emisiones gaseosas:

- Uso de maquinaria moderna con bajas emisiones certificadas.
- Control del parque móvil y verificación de su mantenimiento.
- Promoción de prácticas de eficiencia energética en obra.

Control de polvo y partículas:

- Riego periódico de caminos, viales provisionales y zonas de acopio.
- Cubrición de materiales pulverulentos con lonas o redes.
- Limitación de velocidad en el tránsito de maquinaria.

Protección del suelo y aguas:

- Establecimiento de áreas específicas e impermeabilizadas para repostaje y mantenimiento de maquinaria.
- Almacenamiento seguro de residuos y materiales peligrosos en zonas protegidas.
- Gestión adecuada de residuos mediante empresas autorizadas.

7.2 Medidas para la fase de funcionamiento

Gestión y separación de residuos sólidos urbanos:

- Instalación de contenedores diferenciados para cada fracción.
- Coordinación con el servicio municipal de recogida selectiva.
- Campañas informativas para el uso correcto de las instalaciones.

Vigilancia y mantenimiento de zonas verdes y espacios libres:

- Revisión periódica del estado de mobiliario, vegetación y elementos de uso público.

- Incorporación de elementos inclusivos y adaptados a todas las edades y capacidades.

08-DOCUMENTO DE SÍNTESIS

La Evaluación de Impacto en la Salud del Plan de Reforma Interior revela un balance claramente favorable, donde los efectos positivos derivados de la actuación superan ampliamente a los impactos negativos temporales vinculados a la fase de ejecución de las obras.

Durante la **fase de construcción**, los impactos negativos se concentran en aspectos como la emisión de ruidos, partículas en suspensión, gases contaminantes o posibles derrames asociados a maquinaria y almacenamiento de residuos. No obstante, estos efectos son **limitados en el tiempo, de baja intensidad y perfectamente mitigables**, tal y como se describe en el programa de medidas correctoras incorporado al Plan.

En contraste, la **fase de funcionamiento** incorpora una **transformación urbana y social de fondo**, cuya repercusión en la salud pública, la calidad de vida y la equidad territorial es profundamente positiva y duradera.

-Beneficios estructurales para la salud pública y el bienestar comunitario:

La actuación contempla la creación de un gran **parque urbano y zonas verdes ajardinadas**, integradas funcional y visualmente en el entorno existente. Estos espacios no se entienden como meros "vacíos verdes", sino como **infraestructura de salud pública**, cuyo diseño está orientado a promover estilos de vida activos, entornos seguros, inclusión social y equilibrio ambiental.

Entre los beneficios más destacados, se encuentran:

1. **Promoción de la salud física y prevención de enfermedades**

El acceso cotidiano a zonas verdes se asocia con mayor práctica de actividad física (caminar, correr, juegos al aire libre), lo que contribuye a prevenir obesidad, diabetes tipo 2, enfermedades cardiovasculares y problemas musculoesqueléticos. Además, los espacios diseñados con criterios de accesibilidad universal permiten que personas de todas las edades y capacidades se beneficien de su uso.

2. **Mejora de la salud mental y emocional**

Está ampliamente demostrado que el contacto regular con la naturaleza reduce el estrés, la ansiedad y los síntomas depresivos. Las áreas ajardinadas con vegetación autóctona, sombras, caminos sensoriales y elementos de descanso favorecen el bienestar emocional, especialmente entre la población mayor, personas cuidadoras o en situación de soledad.

3. **Reducción de la exposición a contaminantes urbanos**

La vegetación urbana actúa como filtro natural de partículas en suspensión, mejora la

calidad del aire, regula la temperatura local y contribuye a la amortiguación del ruido. Esto repercute directamente en la salud respiratoria y el confort ambiental de la población vecina.

4. **Cohesión social y equidad territorial**

El parque no solo cumple funciones ambientales y recreativas, sino también **sociales y cívicas**: es un espacio de encuentro intergeneracional, de relación informal, de juego libre y de comunidad. En contextos como El Palmar de Troya, con una estructura demográfica envejecida y tasas de desempleo elevadas, este tipo de infraestructuras son clave para **reducir desigualdades sociales y reforzar el tejido comunitario**.

5. **Conexión campo-ciudad y puesta en valor del territorio**

La actuación genera una transición natural entre la trama urbana consolidada y los espacios de valor agrícola, hidráulico y paisajístico del entorno inmediato (canal de riego, parcelas agrícolas, caminos rurales). Este "borde verde" funciona como un **espacio de amortiguación ambiental y de articulación rural-urbana**, aportando continuidad ecológica y reforzando el sentido de identidad local en relación con su paisaje y memoria agraria.

6. **Resiliencia climática y sostenibilidad urbana**

Las zonas verdes aportan servicios ecosistémicos clave: infiltración de aguas pluviales, sombra, regulación térmica y biodiversidad urbana. En un contexto de cambio climático, estos espacios son esenciales para construir una **ciudad más resiliente, habitable y adaptada a los nuevos desafíos ambientales**.

-Síntesis y evaluación global de impactos:

Fase	Impacto identificado	Naturaleza	Intensidad	Duración	Valoración global
Construcción	Emisión de ruidos y polvo	Negativo	Baja	Temporal	Controlable
Construcción	Contaminación del suelo y aguas superficiales	Negativo	Baja	Temporal	Prevenible
Funcionamiento	Mejora ambiental urbana	Positivo	Media/Alta	Permanente	Muy beneficioso
Funcionamiento	Promoción de salud física y emocional	Positivo	Alta	Permanente	Muy beneficioso
Funcionamiento	Cohesión social y accesibilidad	Positivo	Alta	Permanente	Transformador
Funcionamiento	Integración territorial y paisajística	Positivo	Media	Permanente	Estratégico

-Conclusión final:

El Plan de Reforma Interior y la actuación proyectada tienen un **impacto netamente positivo sobre la salud y el bienestar** de la población, con un alcance que va más allá del ámbito estricto del planeamiento. El proyecto se alinea con los principios de un urbanismo saludable, sostenible y justo, y podrá constituir una intervención referente para el contexto rural andaluz.

El nuevo parque y su sistema asociado de espacios libres suponen una **inversión directa en salud comunitaria, resiliencia climática y calidad de vida**, convirtiendo el entorno urbano en un lugar más saludable, integrador y vivo

04- FUENTES CONSULTADAS

Para la elaboración de la presente Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) se han empleado fuentes oficiales, actualizadas y contrastadas, que permiten garantizar la fiabilidad de los datos socioeconómicos, demográficos, normativos y territoriales. A continuación, se detallan las principales fuentes utilizadas:

Fuentes estadísticas y demográficas:

- **Instituto Nacional de Estadística (INE):**
 - Datos de renta neta media por hogar (Atlas de Distribución de Renta).
 - Padrón Municipal de Habitantes.
 - Estadísticas de empleo y paro por ámbito geográfico.
- **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA):**
 - Proyecciones de población municipal.
 - Indicadores de estructura demográfica y envejecimiento.
 - Base de datos SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía).
- **Servicio Andaluz de Empleo (SAE):**
 - Tasa media anual de desempleo por municipio.
 - Informes de mercado de trabajo provincial.

Fuentes normativas y técnicas:

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud en Andalucía.
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Legislación estatal en materia de residuos, contaminación atmosférica y acústica.

Instrumentos de planeamiento y documentación urbanística:

- Normas Subsidiarias Adaptadas Parcialmente a la LOUA del municipio de Utrera.
- Documentación técnica del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

- Cartografía catastral y urbanística del Sistema de Información Territorial de Andalucía (SITA).

Otras fuentes complementarias:

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:
 - Resolución de concesión demanial para uso recreativo y adecuación del canal.
- Catastro Electrónico (Dirección General del Catastro):
 - Información parcelaria y titularidad de suelos en el ámbito de actuación.
- Visitas técnicas de campo y observación directa del entorno.
- Revisión de buenas prácticas en urbanismo saludable (documentos de la OMS y el Ministerio de Sanidad).

Nota: Todos los datos estadísticos han sido contrastados con su última actualización disponible al cierre del documento (junio de 2025). Los análisis y estimaciones se han realizado conforme a los criterios metodológicos definidos por el **Decreto 169/2014** y las directrices de evaluación de impacto en salud en planeamiento urbano.

El arquitecto:
José Antonio Ortiz Sabido

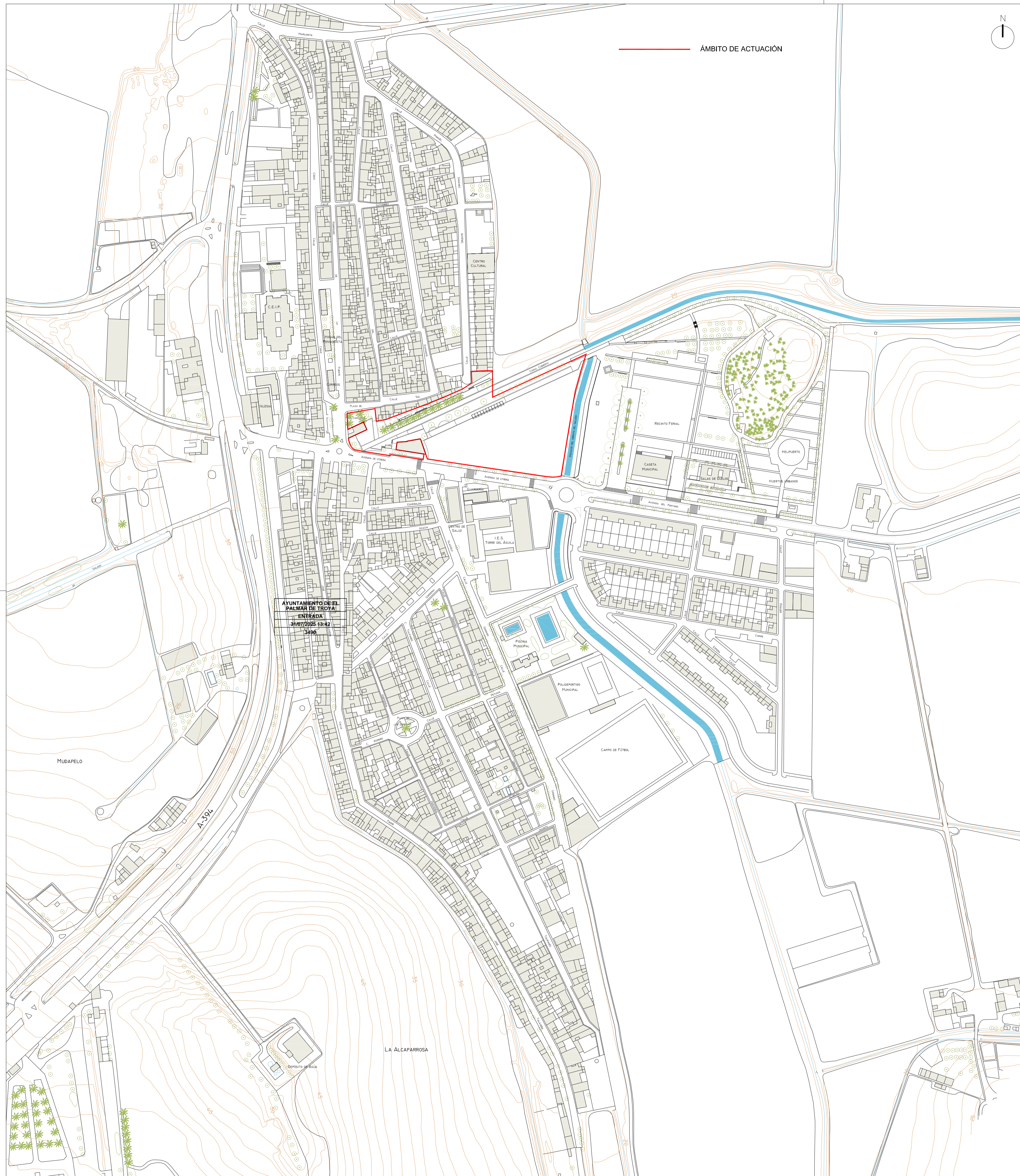
D. CARTOGRAFÍA

A. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- A_01 Situación
- A_02 Información Gráfica Urbanística. PGOU Utrera 2002
- A_03 Información Gráfica Urbanística. Adaptación LOUA 2008
- A_04 Topográfico
- A_05 Planta Estado Actual
- A_06 Secciones Estado Actual
- A_07 Abastecimiento Estado Actual
- A_08 Saneamiento Estado Actual
- A_09 Electricidad y Telefonía Estado Actual

B. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

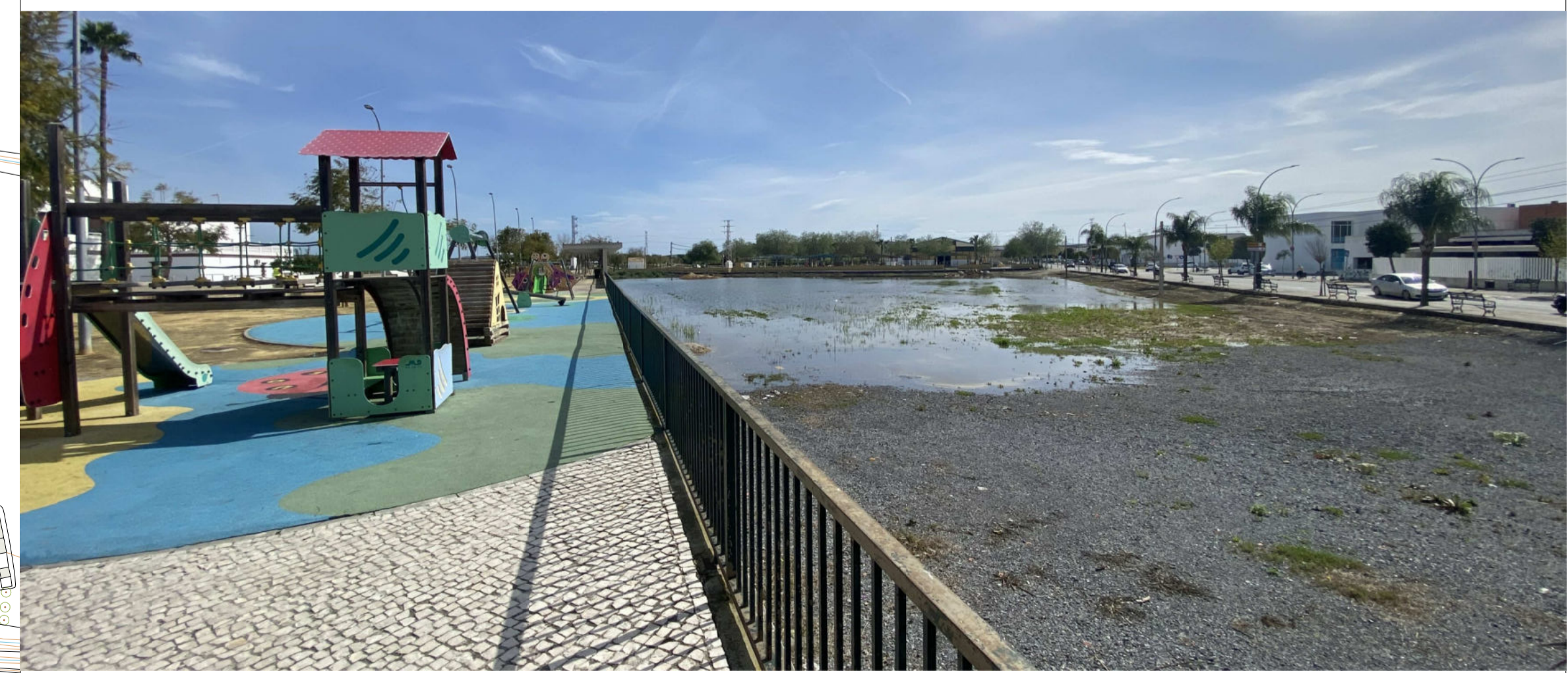
- B_01 Planta de Ordenación
- B_02 Secciones Estado Reformado



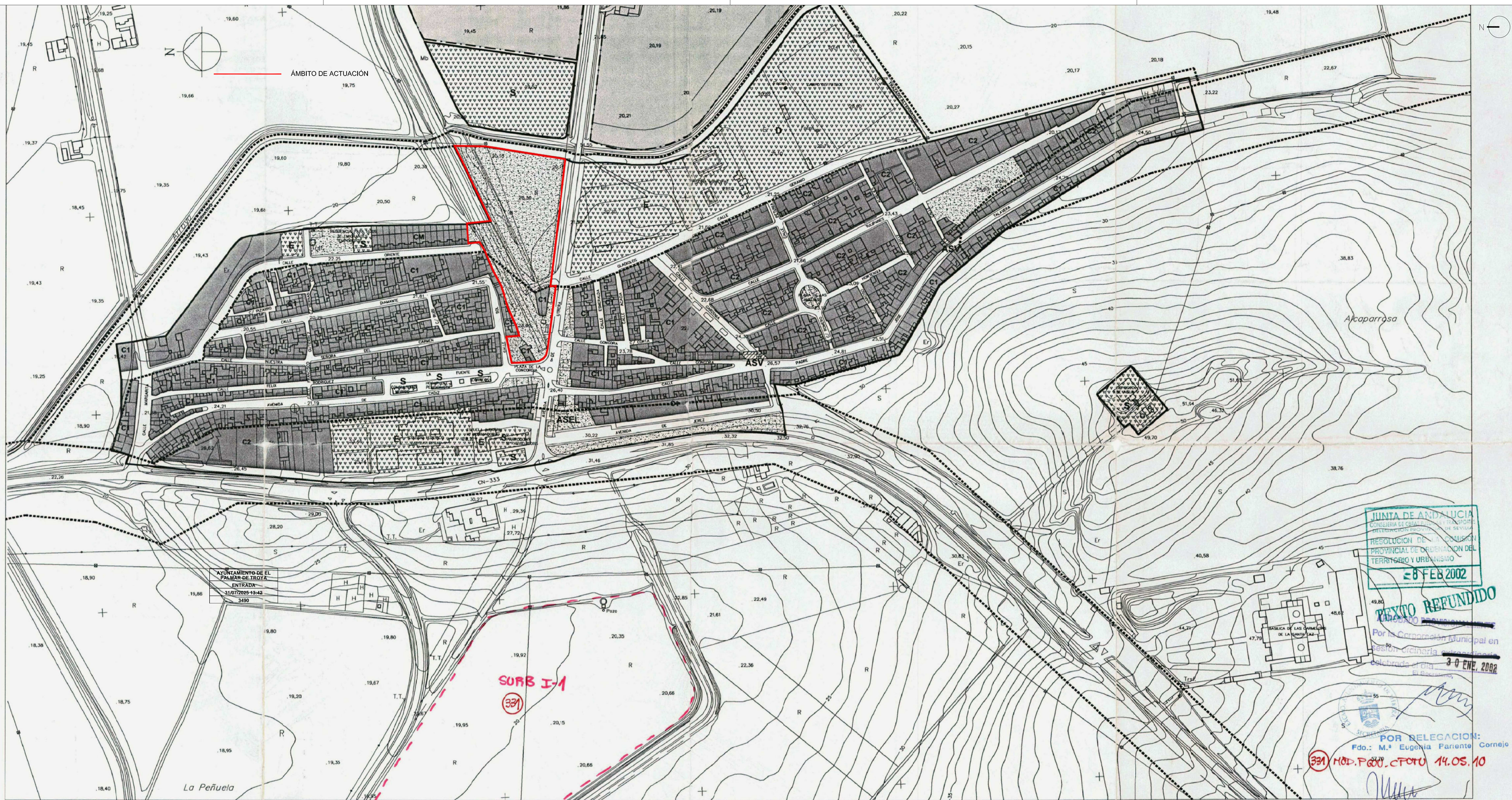
VISTA AÉREA



VISTA DESDE LA ESQUINA SURESTE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



VISTA DESDE LA ZONA DE JUEGO DE NIÑOS



AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025-19:42
3490

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE CREACIÓN Y TRANSPORTE
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
28 FEB 2002

TEXTO REFUNDIDO
Por la Comisión Municipal en
sesión ordinaria de fecha
30 ENE, 2002

POR RELEGACION:
Fdo.: M.ª Eugenia Pariente Cornejo
331 MOD. P.000. C.FOTO 14.05.10

JOAQUÍN DEL CASTILLO PALMA
ARQUITECTO

USOS	
	RESIDENCIAL EDIFICACION CERRADA
1	Grado 1
2	Grado 2
M	Mantenimiento
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO USO RESIDENCIAL EN POBLADOS

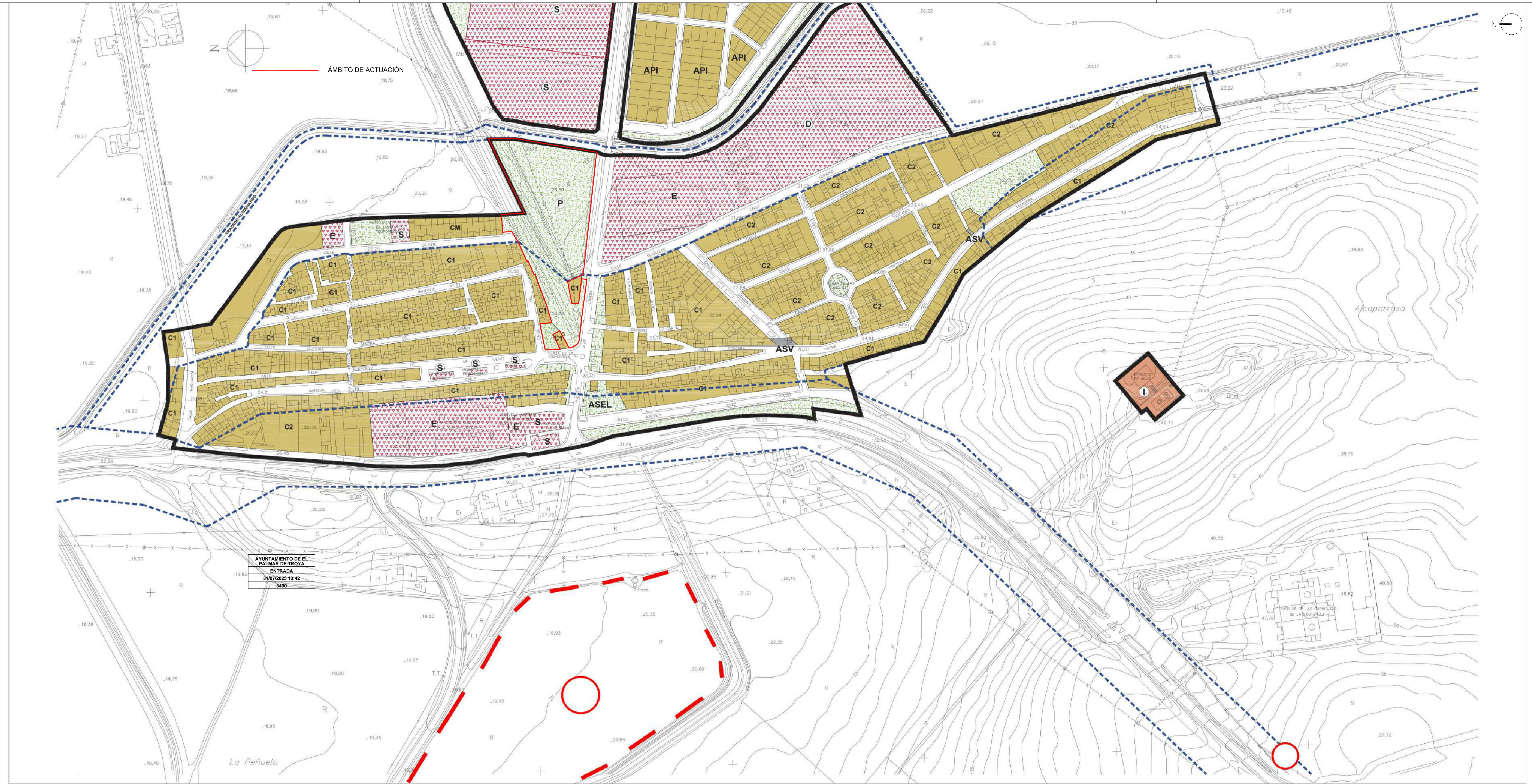
SISTEMAS LOCALES	
	EQUIPAMIENTOS:
E	EIUCATIVO
D	DIPORTIVO
S	S.I.P.S.
J	JARDINES
	JUEGOS Y ESPACIOS LIBRES RESIDUALES

OBTENCION	
POR CESION EN SUELO URBANIZABLE	
	EQUIPAMIENTO
	ESPACIOS LIBRES
POR TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO O EXPROPIACION	
	ACTUACION SIMPLE DE EQUIPAMIENTO
	ACTUACION SIMPLE DE VARIO
	ACTUACION SIMPLE DE ESPACIO LIBRE

LIMITE SUELO URBANO	
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
	DESLINDES DE VAS PECUARIAS Y DESCANSADERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION



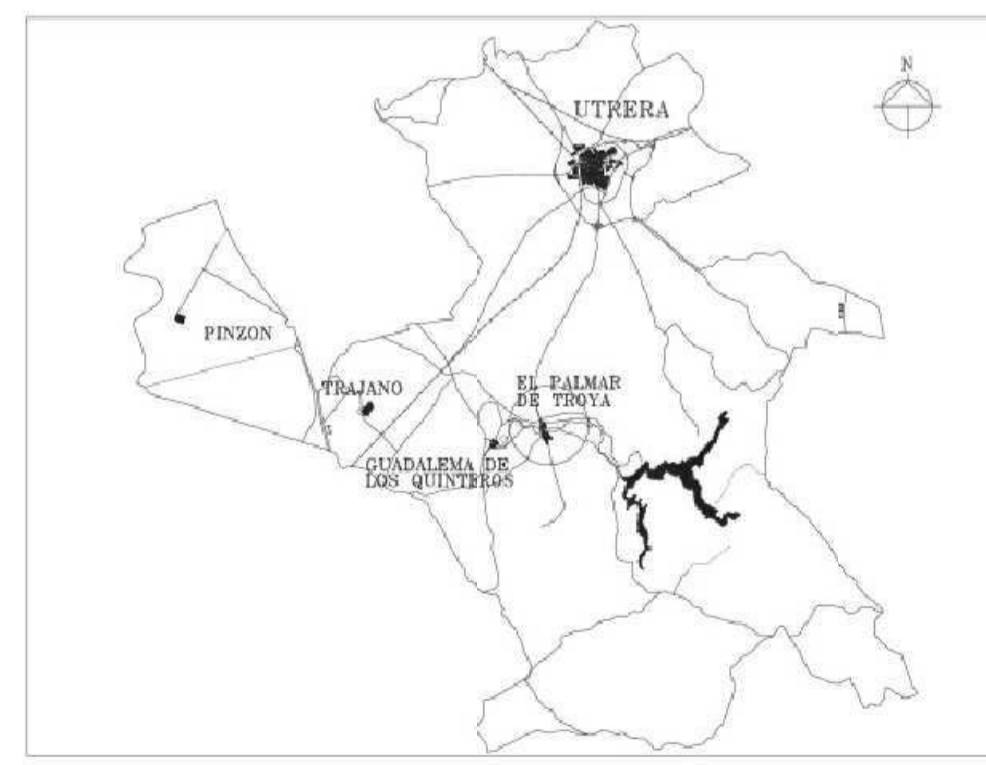
	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE UTRERA	
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UTRERA	
ESCALA: 1:2000	DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO	FECHA: ENE-2002
PLANO NUM.: 10.01	TITULO DEL PLANO: EL PALMAR DE TROYA CALIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES	



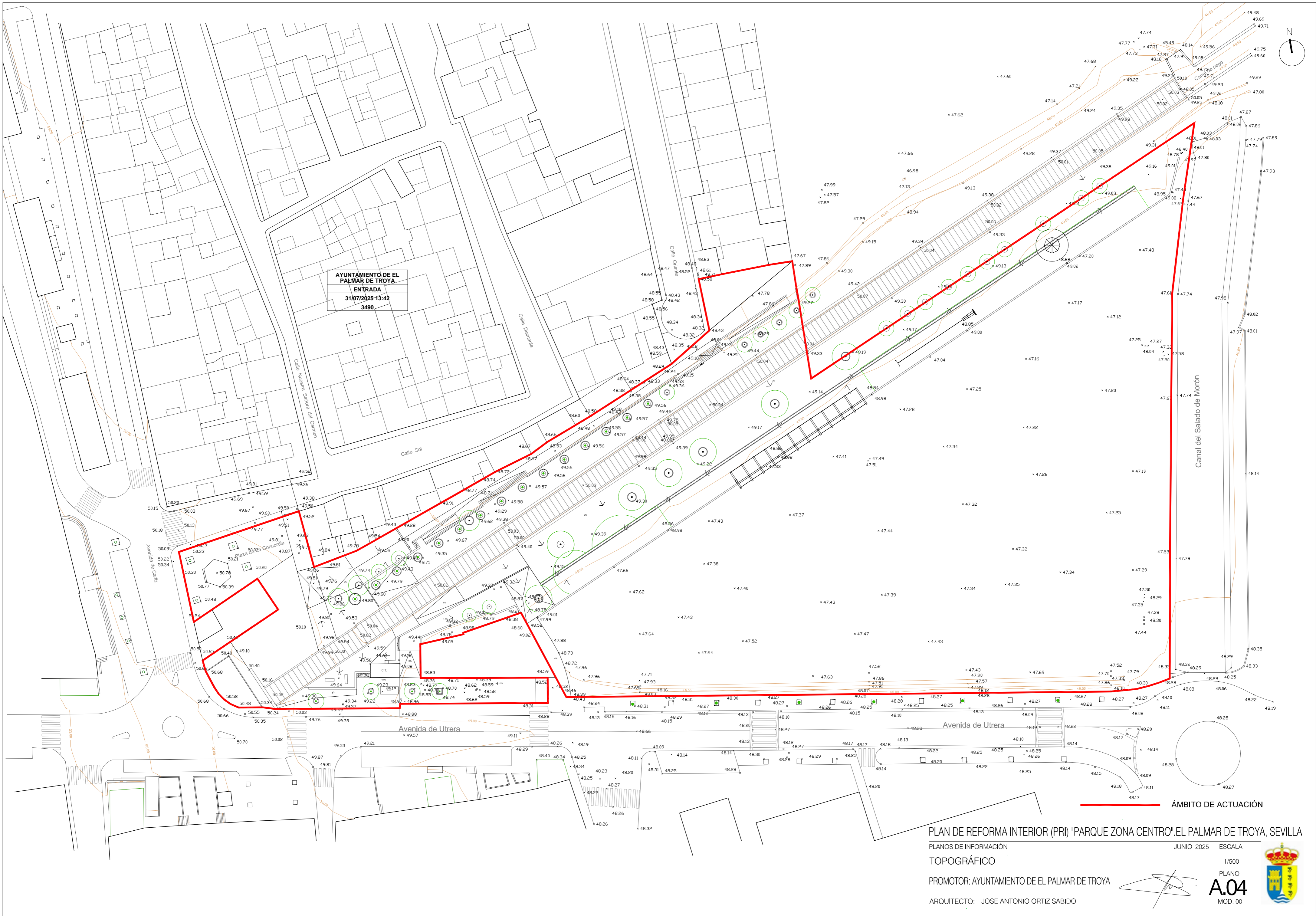
AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

USOS	
C	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA
1	Grado 1
2	Grado 2
M	Mantenimiento
API	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SISTEMAS	
LOCALES	GENERALES
<p>E EQUIPAMIENTOS: EDUCATIVO</p> <p>D DEPORTIVO</p> <p>S S.I.P.S.</p> <p>J JARDINES, JUEGOS Y ESPACIOS LIBRES RESIDUALES</p> <p>ASV ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO</p> <p>ASEL ACTUACIÓN SIMPLE DE ESPACIOS LIBRES</p> <p>ASE ACTUACIÓN SIMPLE DE EQUIPAMIENTO</p> <p>▲ EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</p>	<p>E EDUCATIVO</p> <p>D DEPORTIVO</p> <p>S S.I.P.S.</p> <p>P PARQUES</p> <p>A ÁREAS LIBRES</p> <p>I INFRAESTRUCTURAS</p>



	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UTRERA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UTRERA ÁREA DE URBANISMO. OFICINA MUNICIPAL DEL PGOU.	
	JUNTA DE ANDALUCÍA, CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	
ESCALA: 	DOCUMENTO: ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.	FECHA: MAYO-2008
PLANO NUM.: 2.2	TÍTULO DEL PLANO: ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO (SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES) NÚCLEO DE EL PALMAR DE TROYA	



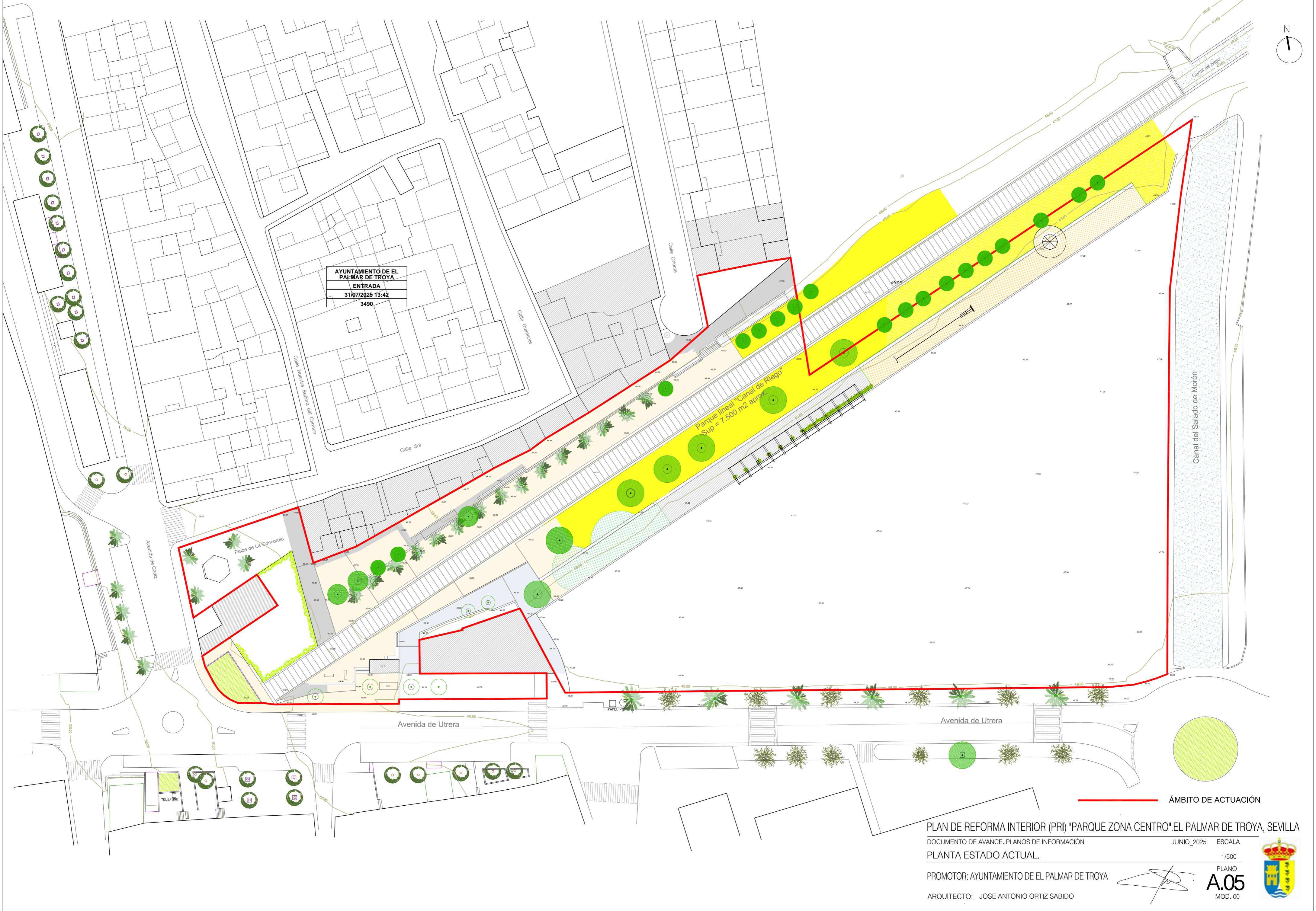
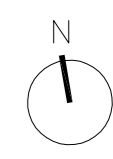
AYUNTAMIENTO DE EL
 PALMAR DE TROYA
 ENTRADA
 31/07/2025 13:42
 3490

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO".EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 TOPOGRÁFICO
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
 ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO

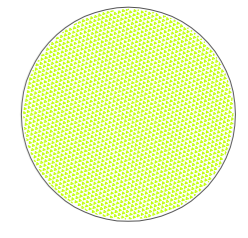
JUNIO_2025 ESCALA
 1/500
 PLANO
A.04
 MOD.00





AYUNTAMIENTO DE EL
PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

Parque lineal "Canal de Riego"
Sup = 7.500 m2 aprox.



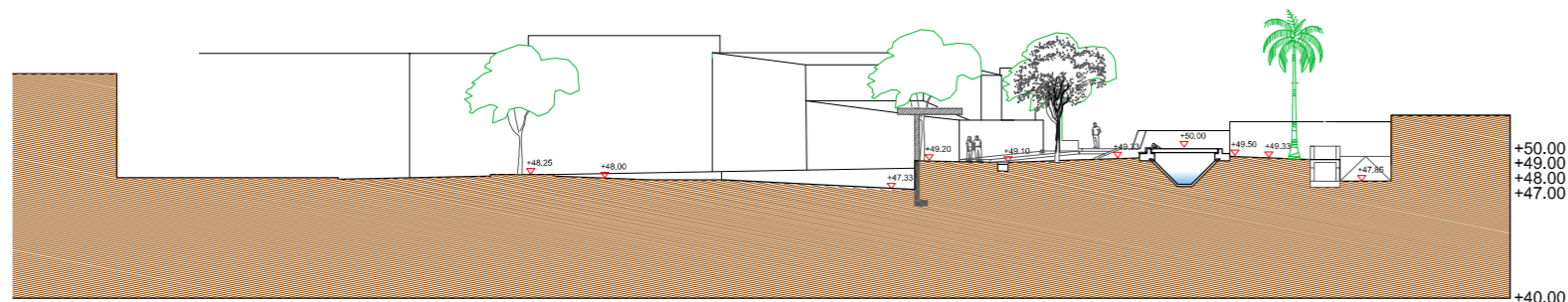
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO".EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
DOCUMENTO DE AVANCE. PLANOS DE INFORMACIÓN JUNIO_2025 ESCALA 1/500
PLANTA ESTADO ACTUAL.
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO

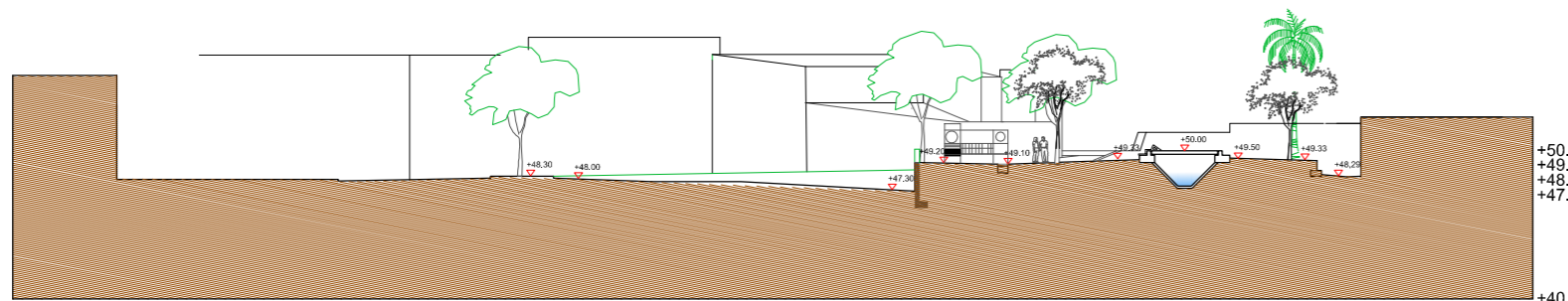


PLANO
A.05
MOD.00



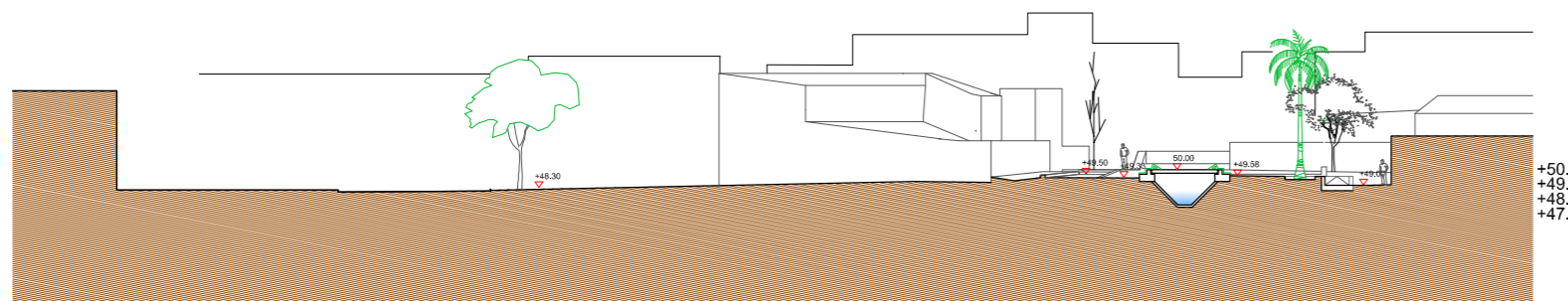


Sección 1-1

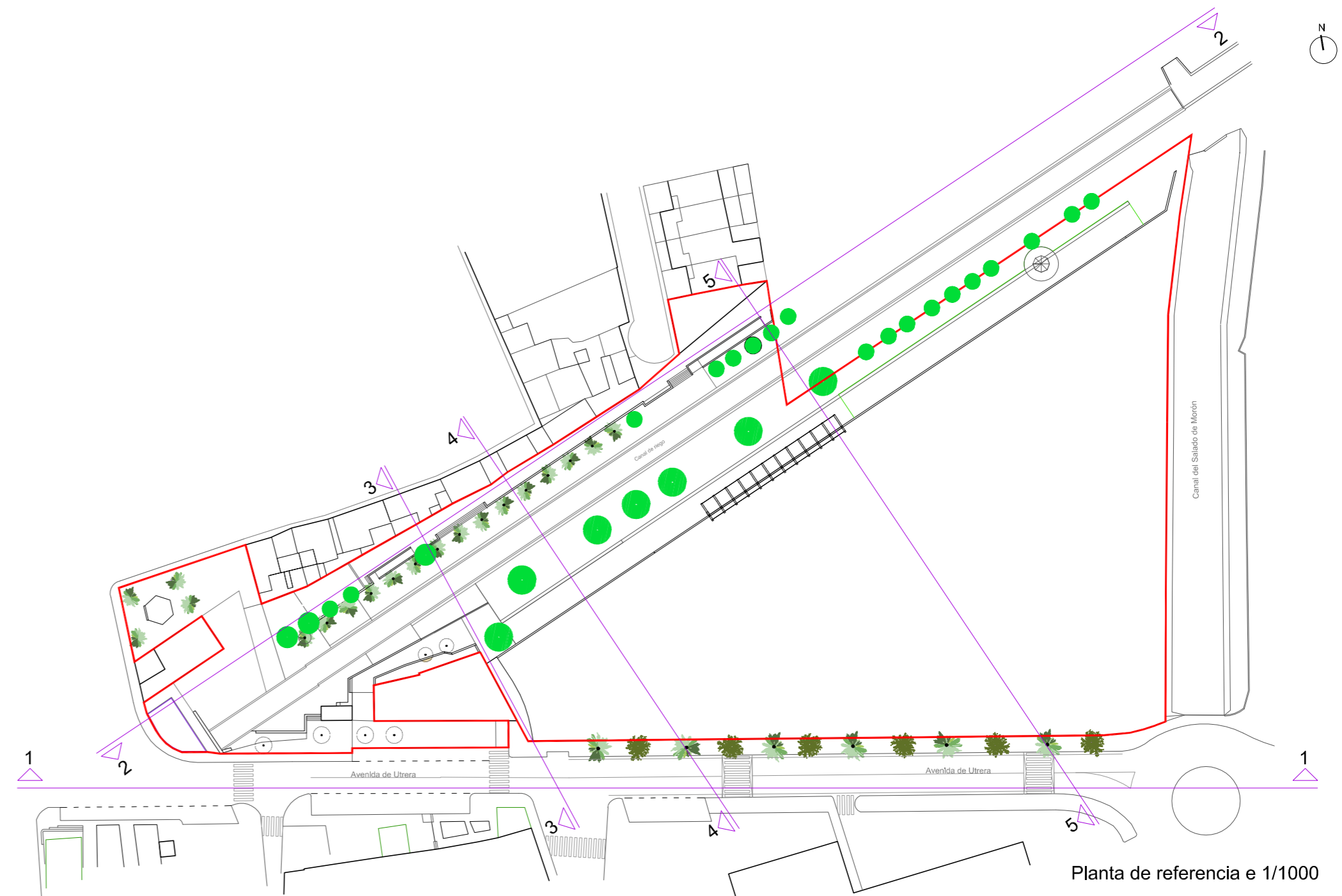


Sección 2-2

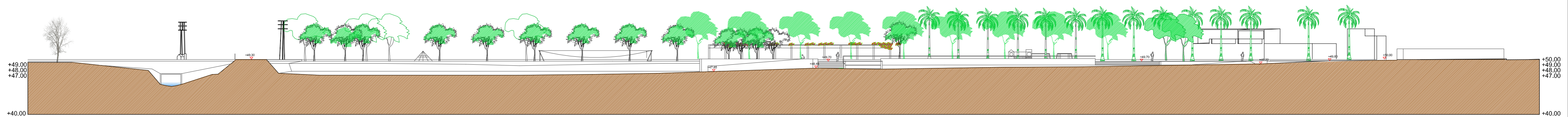
AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490



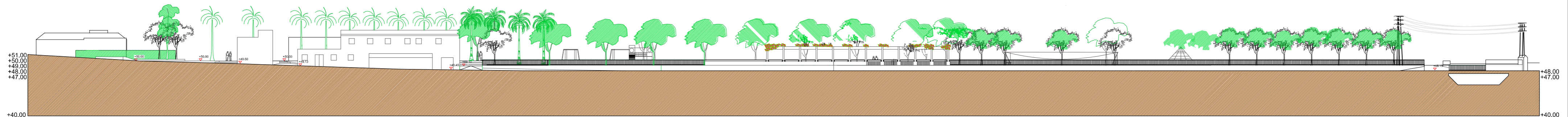
Sección 3-3



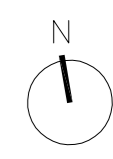
Planta de referencia e 1/1000



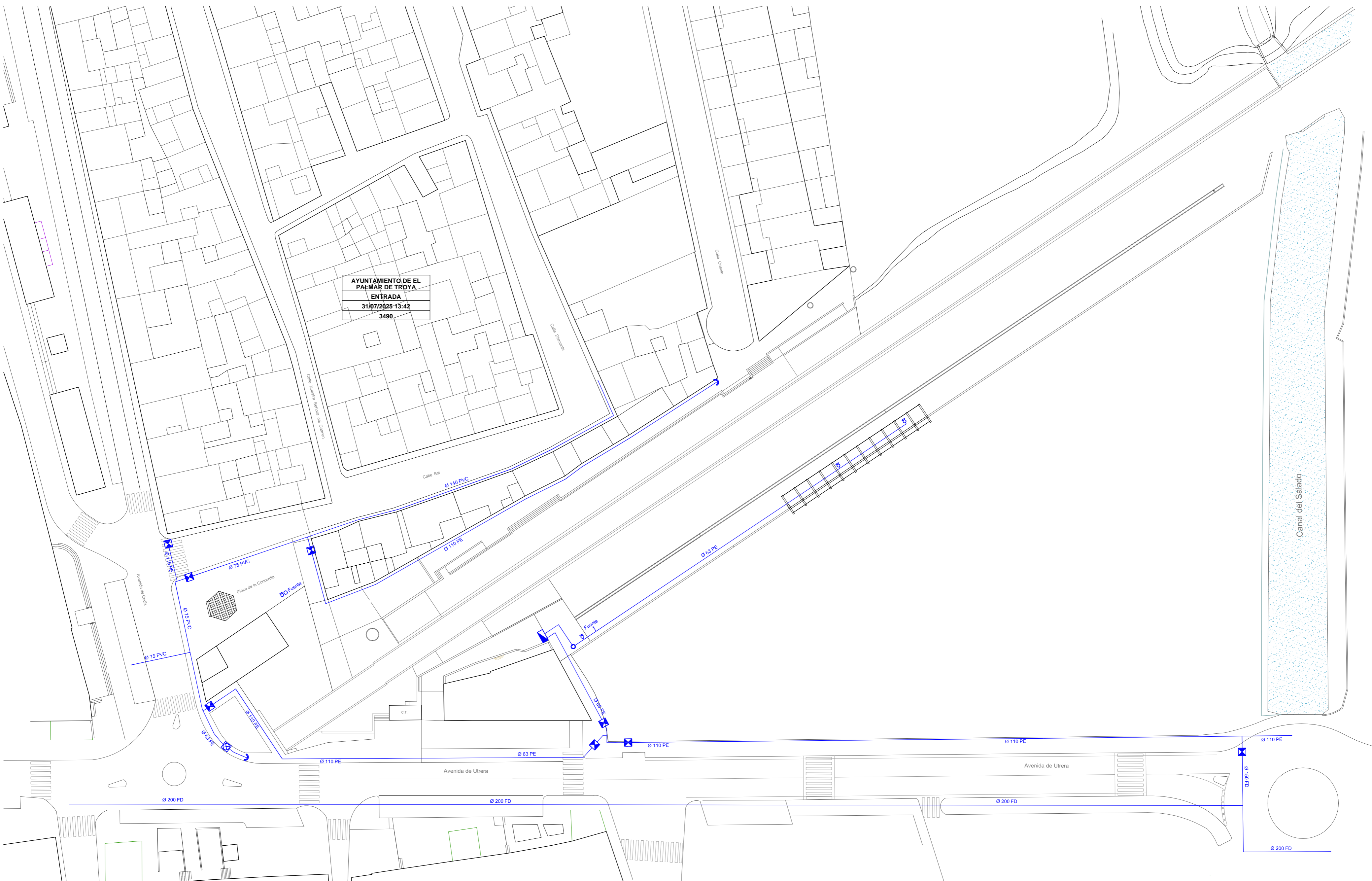
Sección longitudinal 2-2



Sección longitudinal 1-1



AYUNTAMIENTO DE EL
PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

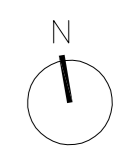


LEYENDA DE ABASTECIMIENTO			
	RED DE ABASTECIMIENTO		DIÁMETRO Y MATERIAL
	LLAVE DE PASO		ARQUETA DE REGISTRO
	BOCA DE RIEGO		ARQUETA DE CONEXIÓN

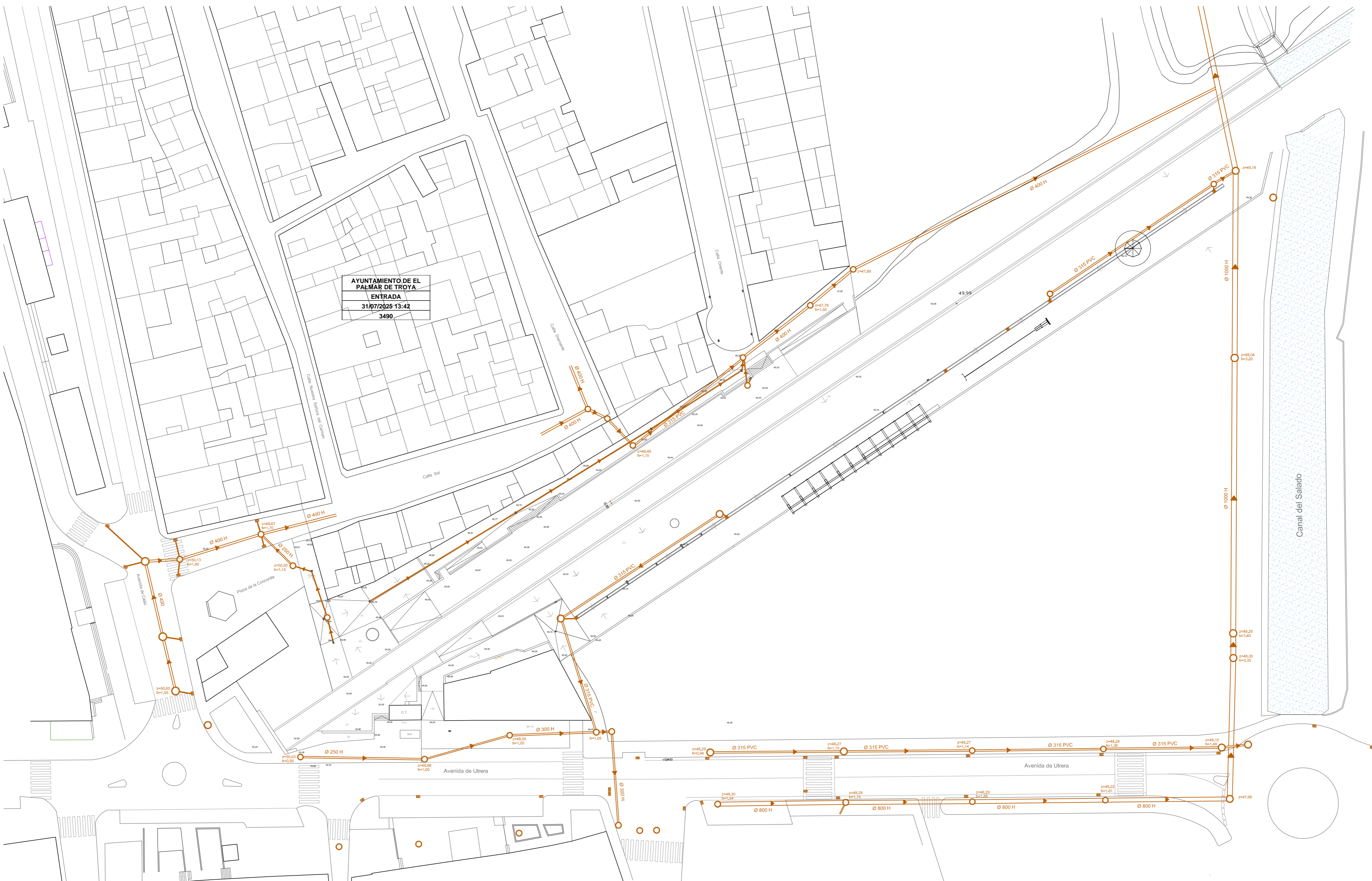
PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO".EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
DOCUMENTO DE AVANCE. PLANOS DE INFORMACIÓN JUNIO_2025 ESCALA 1/500
ESTADO ACTUAL. INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO

PLANO
A.07
MOD.00







AYUNTAMIENTO DE EL
PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490

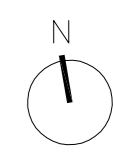


LEYENDA DE ABASTECIMIENTO	
	RED DE SANEAMIENTO
	SENTIDO EVACUACIÓN
	POZO
	DIÁMETRO Y MATERIAL
	PENDIENTE SUELOS
	COTA TAPA/COTA HIDRÁULICA
	IMBORNAL
	ARQUETA ARENERO

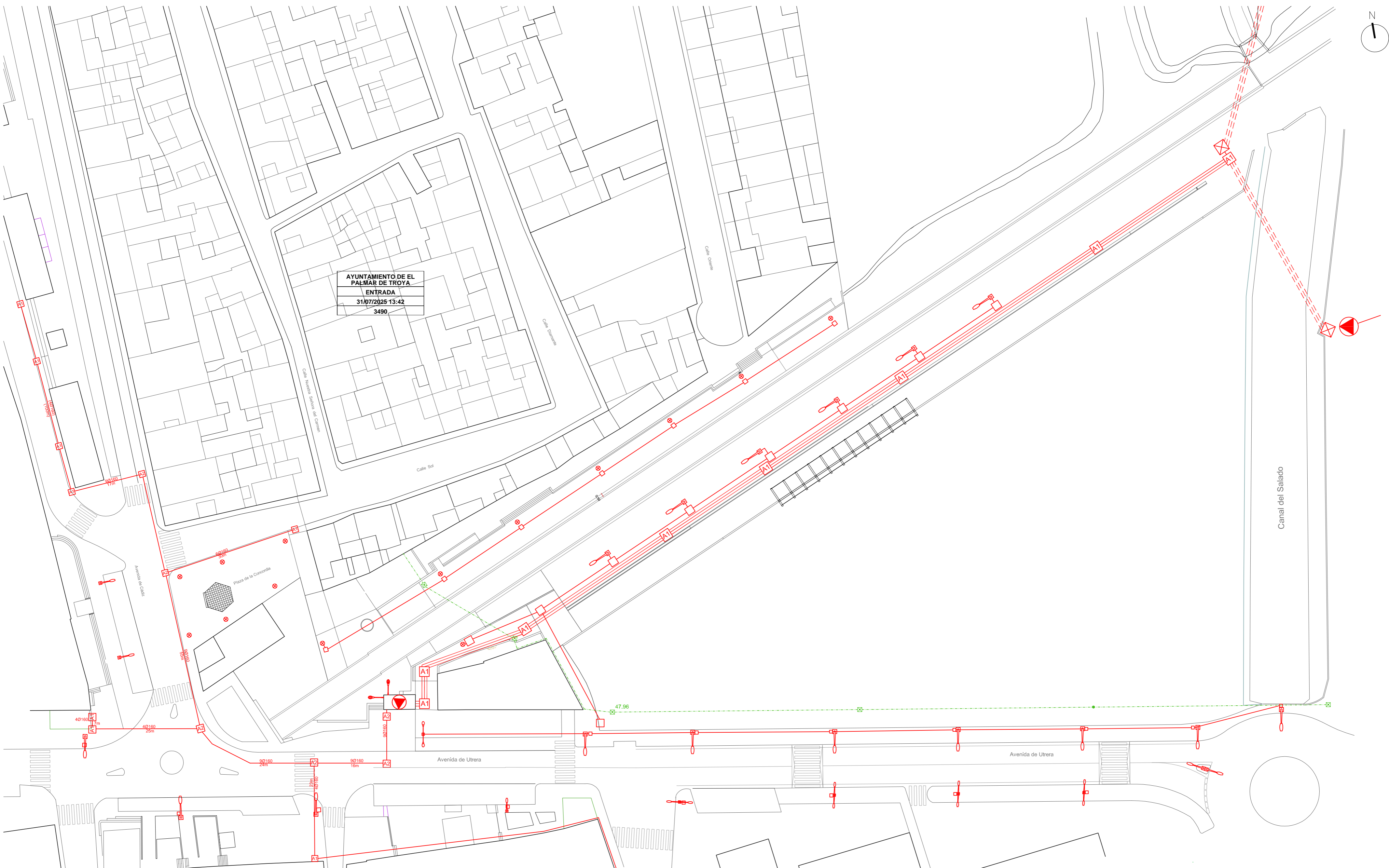
PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO".EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
DOCUMENTO DE AVANCE. PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTADO ACTUAL. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO

JUNIO_2025 ESCALA 1/500
PLANO A.08 MOD.00





AYUNTAMIENTO DE EL
PALMAR DE TROYA
ENTRADA
31/07/2025 13:42
3490



LEYENDA DE ELECTRICIDAD / TELEFONÍA

	RED AÉREA DE MEDIA TENSION		CENTRO DE TRANSFORMACION		ARQUETA DE RED SOTERRADA MEDIA TENSION
	RED SOTERRADA DE MEDIA TENSION		LUMINARIA BÁCULO SIMPLE		ARQUETA DE REGISTRO BAJA TENSION
	RED DE BAJA TENSION SOTERRADA		LUMINARIA BÁCULO DOBLE		TORRE RED AÉREA MEDIA TENSION
	Nº CABLES Y DIÁMETROS		LUMINARIA de PARED		POSTE DE HORMIGÓN TELEFONIA
	RED AÉREA TELEFONIA		FAROLA BÁCULO RECTO		POSTE DE MADERA TELEFONIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO".EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
DOCUMENTO DE AVANCE. PLANOS DE INFORMACIÓN JUNIO_2025 ESCALA 1/500
ESTADO ACTUAL. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA PLANO A.09 MOD.00
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO



AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
 ENTRADA
 31/07/2025 13:42
 3490

Plaza de La Concordia

Parcela Casa del Mayor
 Sup = 604.16 m2

Plaza del Encuentro Intergeneracional
 Sup = 765.00 m2

Parcela Ayuntamiento
 Sup = 900.00 m2

Parque Infantil - zona de juegos
 Sup = 525.00 m2

Parque Urbano
 Sup = 2.520 m2

Calles de servicio y aparcamientos

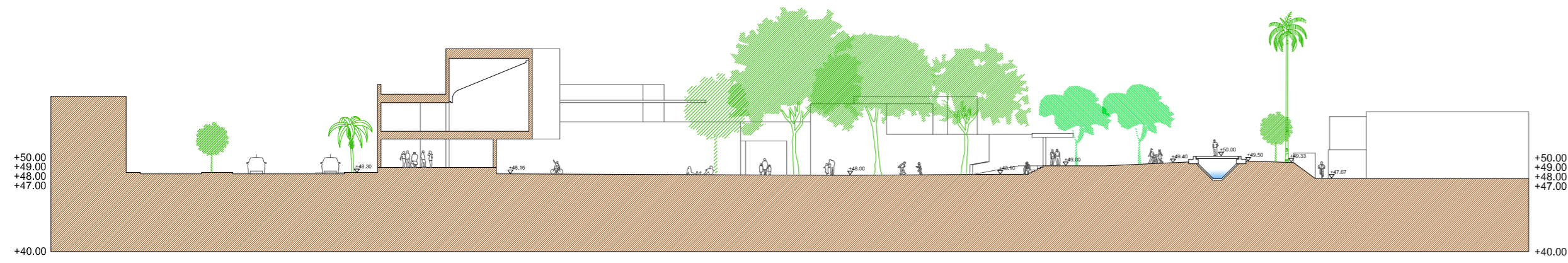
Sup = 1.825 m2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

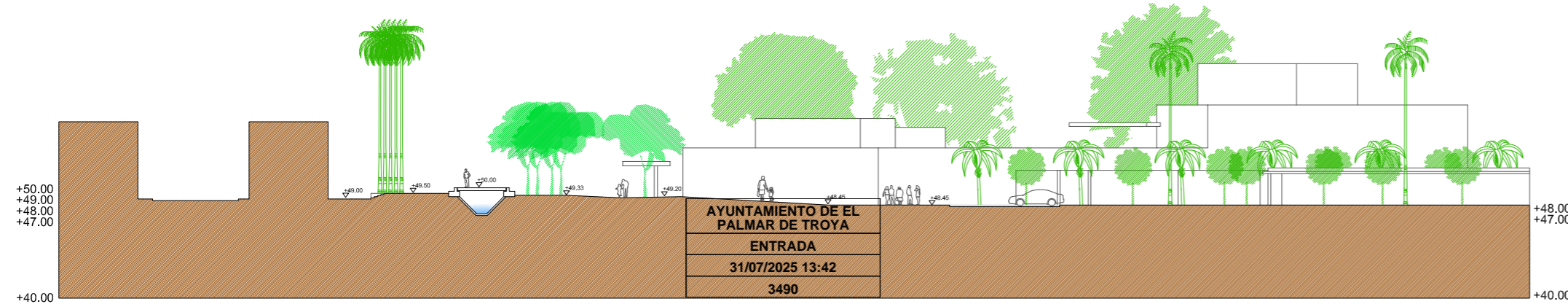
PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "PARQUE ZONA CENTRO". EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA
 DOCUMENTO DE AVANCE. PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO_2025 ESCALA 1/500
 ESTADO REFORMADO. PLANTA DE ORDENACIÓN
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL PALMAR DE TROYA
 ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ORTIZ SABIDO

PLANO
B.01
 MOD. 00

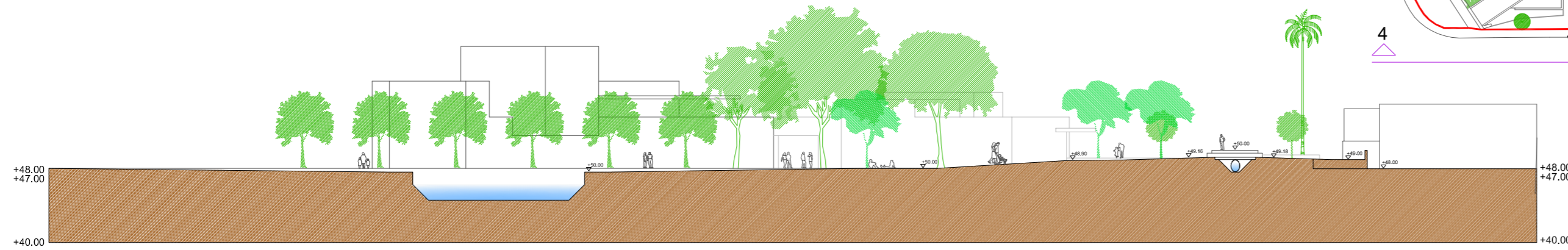




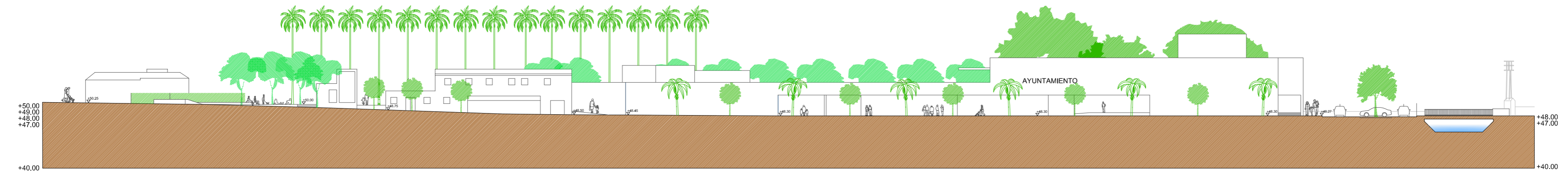
Sección transversal 1-1



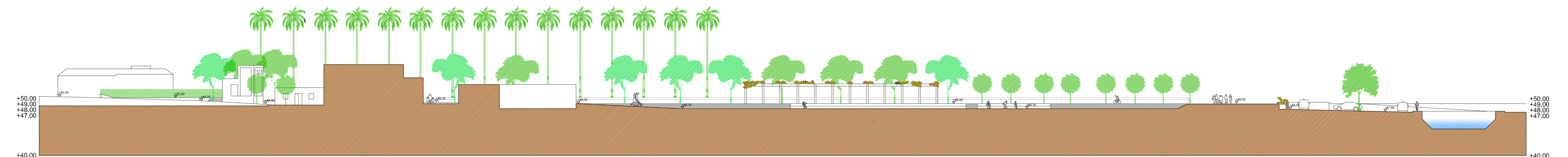
Sección transversal 2-2



Sección transversal 3-3



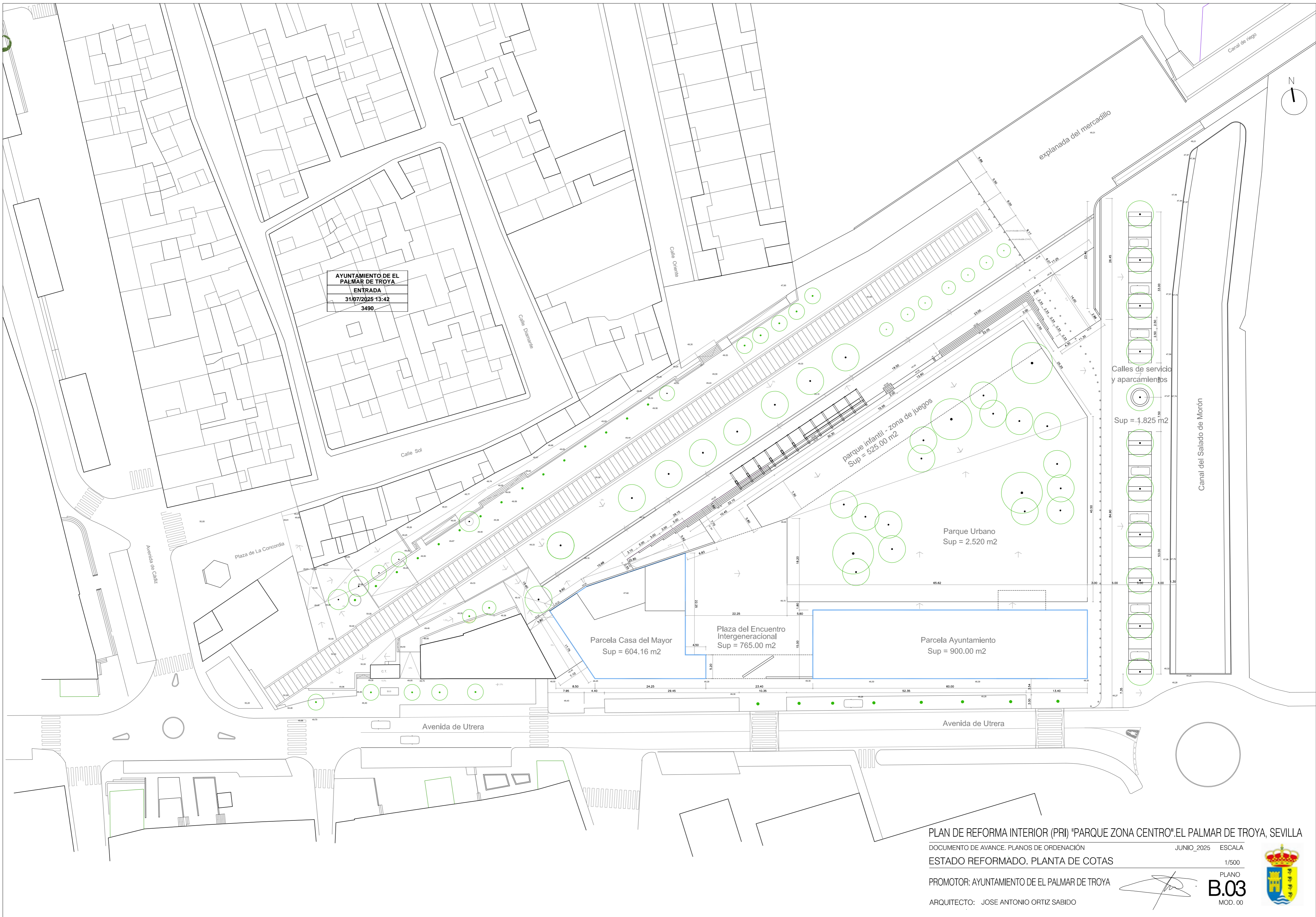
Sección longitudinal 4-4



Sección longitudinal 5-5



Planta de referencia e 1/1000



AYUNTAMIENTO DE EL
 PALMAR DE TROYA
 ENTRADA
 31/07/2025 13:42
 3490

PLANO
B.03
 MOD. 00

