

# DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

## DOCUMENTO DE SINTESIS

---

FASE II  
DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

---



**se**  
Diputación  
Sevilla

Ayuntamiento  
de Camas  
Promotor

Diputación  
Provincial  
de Sevilla  
Organismo financiador

**buró4**

Buró 4  
Arquitectos, S.L.P.  
Equipo redactor

Contratación  
de servicios de redacción del  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**  
del Ayuntamiento de Camas

EXPEDIENTE 10747/2024

FASE II  
**DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO**  
DOCUMENTO DE SINTESIS

FECHA DE EDICIÓN: MARZO 2026

DIRECCIÓN DE  
EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento  
de Camas  
Promotor

Diputación  
Provincial  
de Sevilla  
Organismo financiador



Buró 4  
Arquitectos, S.L.P.  
Equipo redactor



## **EQUIPO**

El presente documento de **DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO - DOCUMENTO DE SINTESIS** para el **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de CAMAS** se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Camas a **BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.**, adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente 10747/2024).

El equipo asignado por BURO4 ARQUITECTOS S.L.P. para la elaboración del documento es el siguiente:

### **DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO**

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

### **COORDINACIÓN Y REDACCIÓN**

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

### **DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL**

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

### **JEFES DE EQUIPO**

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

### **EQUIPO TÉCNICO**

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

### **EQUIPO MEDIOAMBIENTAL**

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo  
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa O.T.  
Juan A. Mora Toscano, E. Geográfica e Historia

### **EQUIPO JURÍDICO**

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

### **EQUIPO ADMINISTRATIVO**

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

## **REFERENTES MUNICIPALES**

### **POLÍTICOS**

Víctor Manuel Ávila Muñoz  
*Alcalde de Camas*

Miguel A. Marín Legido  
*Delegado de Área de Servicios urbanísticos, licencias, viviendas y movilidad*

-----

### **TÉCNICOS**

Guadalupe Prieto Blanco  
*Arquitecta / Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística*

# DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO

## DOCUMENTO DE SINTESIS

### ÍNDICE

A.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN .....	5
A.2.	ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN .....	14
A.3.	ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES .....	24
A.4.	ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	26
A.5.	ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO .....	31
A.6.	INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO, CON ALUSIÓN A LOS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL, ASÍ COMO A POSIBLES PROPUESTAS O ALTERNATIVAS A DESARROLLAR EN EL DOCUMENTO DE AVANCE .....	33
A.7.	LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS .....	34
A.8.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN .....	36
A.9.	SÍNTESIS DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO .....	38
A.10.	ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA .....	39
A.11.	ANEXOS INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE II .....	40
A.12.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES .....	41



## A.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

CARACTERÍSTICAS PRRINCIPALES	ELEMENTOS CLAVE	SÍNTESIS TERRITORIAL
<b>Posición territorial</b>	Área Metropolitana de Sevilla	Municipio metropolitano situado en el borde occidental de Sevilla, con fuerte integración funcional con la capital.
	Distancia a Sevilla	Aproximadamente 2 km del centro urbano.
	Comarca	Aljarafe sevillano.
<b>Superficie y estructura territorial</b>	Superficie municipal	11,74 km <sup>2</sup>
	Unidades territoriales	Vega del Guadalquivir (este) y cornisa del Aljarafe (oeste).
	Relieve	Territorio con pendiente suave hacia el valle del Guadalquivir.
<b>Sistema urbano</b>	Núcleos de población	Un único núcleo urbano principal con barrios diferenciados.
	Morfología urbana	Ciudad compacta de crecimiento progresivo durante el siglo XX.
	Barrios principales	Centro histórico, La Pañoleta, Coca de la Piñera, áreas de expansión recientes.
<b>Infraestructuras territoriales</b>	Infraestructuras viarias	SE-30, A-49, red viaria metropolitana.
	Infraestructuras ferroviarias	Línea Sevilla–Huelva.
	Conectividad	Alta accesibilidad metropolitana pero con efectos barrera de grandes infraestructuras.
<b>Demografía</b>	Población actual	≈ 29.000 habitantes
	Evolución reciente	Crecimiento moderado vinculado al proceso metropolitano.
	Proyección 2046	≈ 33.500 habitantes
	Tendencias demográficas	Envejecimiento progresivo de la población.
<b>Vivienda</b>	Uso residencial	Aproximadamente 74 % de las edificaciones.
	Periodo principal de construcción	1950–1979.
	Tipología predominante	Vivienda media entre 60 y 105 m <sup>2</sup> .
	Problemáticas	Existencia de áreas con necesidad de rehabilitación urbana.
<b>Economía local</b>	Sector dominante	Servicios.
	Actividad industrial	Polígonos Vega del Rey, Parque Plata y Los Girasoles.
	Agricultura	Aproximadamente 40 % del término municipal.
	Tejido empresarial	Predominio de microempresas.
<b>Medio ambiente y paisaje</b>	Unidades paisajísticas	Vega del Guadalquivir, cornisa del Aljarafe y paisaje urbano.

CARACTERÍSTICAS PRRINCIPALES	ELEMENTOS CLAVE	SÍNTESIS TERRITORIAL
	Sistema hidrológico	Río Guadalquivir y arroyos estacionales.
	Clima	Mediterráneo continental.
<b>Patrimonio cultural</b>	Elemento patrimonial principal	Yacimiento arqueológico del Carambolo (BIC).
	Otros elementos	Cortijo de Gambogaz, Iglesia de Santa María de Gracia, Ermita de Guía.
<b>Condicionantes territoriales</b>	Riesgos naturales	Riesgo de inundación en la vega del Guadalquivir. Deslizamientos en la cornisa del Aljarafe.
	Infraestructuras	Fragmentación territorial por grandes vías metropolitanas.
	Protección patrimonial	Yacimiento arqueológico y elementos catalogados.

**A.1.1. ENCLAVE GEOGRÁFICO.**

El municipio de Camas se localiza en el sector occidental del área metropolitana de Sevilla, formando parte de la comarca del Aljarafe y situándose en la margen derecha del río Guadalquivir, a escasa distancia del centro histórico de Sevilla. Con una superficie aproximada de 11,74 km<sup>2</sup> y una población cercana a los 29.000 habitantes, su posición estratégica ha condicionado históricamente su desarrollo urbano, económico y territorial.

Desde el punto de vista físico, el territorio presenta una transición entre la cornisa del Aljarafe y la llanura aluvial del Guadalquivir. El relieve es suavemente ondulado, descendiendo desde las cotas occidentales hacia el valle fluvial. Destacan hitos topográficos como el Cerro del Carambolo y el Cerro de Santa Brígida, que configuran la silueta territorial del municipio y ofrecen amplias vistas sobre la vega del Guadalquivir y el área metropolitana de Sevilla.

La baja altitud del casco urbano, situado aproximadamente entre 12 y 13 metros sobre el nivel del mar, ha implicado históricamente una relación directa con los procesos de inundación de la vega del Guadalquivir. Este condicionante ha llevado a la construcción de infraestructuras hidráulicas de defensa que delimitan el crecimiento urbano y garantizan la protección frente a avenidas del río.

El territorio está además fuertemente condicionado por grandes infraestructuras metropolitanas, como la SE-30 y la A-49, que fragmentan el término municipal y generan efectos barrera en la conectividad interna. No obstante, la presencia de los puentes del Patrocinio y de la Señorita permiten mantener una conexión directa con Sevilla y la Isla de la Cartuja.

En términos geológicos, el municipio se asienta sobre materiales arcillosos y margosos del Mioceno, característicos del Aljarafe, que contrastan con los depósitos aluviales recientes de la vega del Guadalquivir. Esta dualidad geológica explica la coexistencia de paisajes agrícolas tradicionales y áreas urbanas consolidadas.

Parámetros geográficos	Descripción
<b>Localización</b>	Municipio del área metropolitana de Sevilla situado en la margen derecha del río Guadalquivir
<b>Comarca</b>	Aljarafe
<b>Distancia a Sevilla</b>	Aproximadamente 2 km del centro histórico
<b>Superficie municipal</b>	11,74 km <sup>2</sup>
<b>Población (2025)</b>	29.089 habitantes
<b>Altitud media municipal</b>	Aproximadamente 43 m s.n.m.
<b>Altitud casco urbano</b>	Entre 12 y 13 m s.n.m.
<b>Altitud mínima</b>	9 m (ribera del Guadalquivir)
<b>Altitud máxima</b>	125 m (lomas del Aljarafe)
<b>Unidades territoriales</b>	Vega del Guadalquivir y cornisa del Aljarafe
<b>Elementos geográficos destacados</b>	Cerro del Carambolo, Cerro de Santa Brígida

### A.1.2. SISTEMA URBANO

El sistema urbano de Camas se ha configurado históricamente a partir de su relación con las vías de comunicación que conectaban Sevilla con el oeste de Andalucía. El núcleo urbano tiene su origen en un pequeño asentamiento agrícola de carácter lineal que se organizaba en torno a los caminos tradicionales hacia Sevilla y los cortijos del entorno.

Con el paso del tiempo, y especialmente a partir del siglo XIX, la proximidad a la capital propició un crecimiento progresivo que transformó el asentamiento rural en un núcleo urbano compacto y densificado. La morfología urbana actual presenta una trama continua con escasa presencia de diseminados, configurando un sistema urbano relativamente compacto dentro del contexto metropolitano.

El casco histórico mantiene una estructura tradicional de calles estrechas y manzanas alargadas, con edificaciones adosadas que definen claramente el espacio público. Este núcleo histórico se articula en torno a ejes urbanos como Santa María de Gracia, Buen Aire o Clara Campoamor.

A lo largo de la segunda mitad del siglo XX el crecimiento urbano se intensificó debido a la expansión metropolitana de Sevilla. Este proceso dio lugar a la aparición de nuevas barriadas residenciales, equipamientos públicos y espacios libres urbanos.

El análisis de las ortofotos históricas evidencia las principales fases de crecimiento urbano:

- **1956-1957:** núcleo compacto de origen rural rodeado por suelo agrícola.
- **1973-1981:** crecimiento lineal vinculado a la carretera hacia Sevilla.
- **Década de 1980:** primeras transformaciones metropolitanas y consolidación de infraestructuras.
- **1997-2003:** integración completa en el sistema metropolitano.
- **2022:** consolidación del tejido urbano y expansión hacia el norte.

Actualmente, el municipio presenta una estructura urbana diferenciada en varios ámbitos:

- **Zona centro:** núcleo histórico compacto.
- **Zona este:** borde fluvial condicionado por riesgos de inundación.
- **Zona sur y sureste:** áreas de expansión vinculadas a infraestructuras metropolitanas.
- **Zona oeste:** desarrollos residenciales más recientes con tipologías abiertas.
- **Zonas de regeneración urbana:** actuaciones recientes orientadas a mejorar el tejido urbano.

El sistema urbano se caracteriza además por la presencia de barrios con identidad propia, como **La Pañoleta, Coca de la Piñera o El Carambolo**, que introducen cierta complejidad morfológica dentro del conjunto urbano.

Principales aspectos tipológicos	Síntesis
Tipo de sistema urbano	Municipio con un único núcleo urbano principal
Origen urbano	Asentamiento agrícola lineal vinculado a caminos históricos hacia Sevilla
Relación metropolitana	Alta dependencia funcional del área metropolitana de Sevilla
Infraestructuras estructurantes	Río Guadalquivir, ferrocarril Sevilla-Huelva y red viaria metropolitana
Morfología histórica	Núcleo compacto con trazado irregular y parcelario reducido

Principales aspectos tipológicos	Síntesis
Crecimiento urbano	Expansión progresiva durante el siglo XX asociada al desarrollo metropolitano
Barrios y ámbitos urbanos	Centro histórico, La Pañoleta, Coca de la Piñera, zonas de expansión recientes
Características urbanas	Alta compacidad y continuidad del tejido urbano

**A.1.3. VIVIENDA**

El parque de viviendas de Camas presenta un claro predominio del uso residencial, que representa aproximadamente el 73,8 % de las edificaciones del municipio. El resto corresponde principalmente a usos industriales y terciarios

Desde el punto de vista cronológico, la mayor parte del parque residencial se desarrolló en la segunda mitad del siglo XX. Cerca de la mitad de las viviendas actuales fueron construidas entre 1950 y 1979, coincidiendo con el periodo de mayor crecimiento urbano vinculado a la expansión metropolitana de Sevilla.

En cuanto al tamaño de las viviendas, predominan aquellas con superficies comprendidas entre 60 y 105 m<sup>2</sup>, lo que refleja una estructura residencial orientada a hogares de tamaño medio.

El análisis del estado de conservación muestra una situación heterogénea. Aunque una parte del parque residencial presenta condiciones aceptables, un porcentaje significativo de edificios muestra estados de conservación bajos o muy bajos, lo que evidencia la necesidad de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en determinados barrios.

Respecto a la tipología de uso, la mayor parte de las viviendas del municipio se destinan a residencia principal, mientras que el porcentaje de viviendas vacías o secundarias es relativamente moderado.

En relación con la vivienda protegida, entre 2007 y 2024 se han desarrollado diversas actuaciones que incluyen viviendas destinadas al alquiler, viviendas en venta, rehabilitación de edificios y urbanización de suelo. En términos cuantitativos, la producción de vivienda protegida ha permitido cubrir la demanda potencial asociada a la emancipación de la población joven, aunque resulta necesario actualizar los datos del registro municipal de demandantes para evaluar la situación actual.

Principales indicadores vivienda	Valor medio
<b>Uso residencial en edificaciones</b>	73,8 %
<b>Otros usos principales</b>	Industrial y terciario
<b>Periodo principal de construcción</b>	1950-1979
<b>Tipología predominante</b>	Vivienda entre 60 y 105 m <sup>2</sup>
<b>Uso principal de viviendas</b>	Vivienda habitual
<b>Vivienda vacía</b>	Porcentaje moderado
<b>Estado de conservación</b>	Predominio medio con presencia de edificios degradados
<b>Programas de vivienda protegida</b>	Actuaciones entre 2007 y 2024

**A.1.4. POBLACIÓN**

Camas cuenta con aproximadamente 28.700 habitantes y presenta un único núcleo urbano principal. La evolución demográfica del municipio refleja un crecimiento sostenido a lo largo del siglo XX y principios del XXI.

Pueden distinguirse tres etapas principales de crecimiento:

- 1900-1960: fuerte incremento poblacional asociado a la industrialización y a la proximidad con Sevilla.
- 1960-2001: crecimiento moderado vinculado a la expansión metropolitana.
- 2001-2019: aumento más moderado pero continuo.

En los últimos diez años el municipio ha experimentado un crecimiento del 7,7 %, el mayor entre los municipios colindantes, lo que confirma su capacidad de atracción residencial dentro del área metropolitana.

La estructura de la población muestra un equilibrio entre hombres y mujeres y una edad media en torno a los 43 años. Sin embargo, los indicadores demográficos reflejan una tendencia progresiva hacia el envejecimiento de la población, con un aumento del porcentaje de personas mayores de 65 años.

En términos socioeconómicos, el municipio ha experimentado un incremento de la población activa y una reducción progresiva de la brecha de género en el mercado laboral. No obstante, persisten debilidades estructurales como una tasa de desempleo elevada, superior al 20 %.

Las proyecciones demográficas estiman que la población podría alcanzar aproximadamente los 33.500 habitantes en el horizonte 2046, lo que supone un crecimiento cercano al 14 % respecto a la población actual.

<b>Indicadores demográficos</b>	<b>Datos principales</b>
<b>Población total</b>	Aproximadamente 28.700 – 29.000 habitantes
<b>Número de núcleos</b>	1 núcleo principal
<b>Edad media</b>	Aproximadamente 43 años
<b>Tendencia demográfica</b>	Crecimiento moderado
<b>Crecimiento última década</b>	7,7 %
<b>Tendencia estructural</b>	Progresivo envejecimiento
<b>Tasa de paro aproximada</b>	Superior al 20 %
<b>Proyección poblacional 2046</b>	Aproximadamente 33.500 habitantes

**A.1.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

La estructura económica de Camas está fuertemente condicionada por su integración en el área metropolitana de Sevilla. El municipio presenta una economía claramente terciarizada, con predominio del sector servicios.

El sector agrario mantiene una presencia territorial relevante, aunque su peso económico es reducido. La superficie agrícola ocupa aproximadamente el 40 % del término municipal, con cultivos tradicionales como trigo, patata, olivar y naranjo.

La actividad industrial se concentra en polígonos como Vega del Rey, Parque Plata o Los Girasoles, donde predominan pequeñas y medianas empresas vinculadas al comercio mayorista, la construcción o la logística.

El sector servicios constituye el principal motor económico del municipio. Destacan especialmente las actividades comerciales, profesionales y de hostelería, que responden principalmente a la demanda generada por la población local y por su proximidad a Sevilla.

El tejido empresarial está compuesto mayoritariamente por microempresas, muchas de ellas sin asalariados o con menos de cinco trabajadores.

<b>Sectores principales</b>	<b>Características</b>
Sector predominante	Servicios
Sector agrícola	Aproximadamente 40 % del término municipal
Cultivos principales	Trigo, patata, olivar, naranjo
Sector industrial	Polígonos Vega del Rey, Parque Plata y Los Girasoles
Tejido empresarial	Predominio de microempresas
Actividad económica dominante	Comercio, hostelería y servicios

### **A.1.6. MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE**

El territorio de Camas se sitúa en la transición entre la llanura aluvial del Guadalquivir y la cornisa del Aljarafe, lo que genera una notable diversidad ambiental.

El relieve es moderado y presenta una topografía suavemente ondulada. Desde el punto de vista geomorfológico, el municipio forma parte de la Depresión del Guadalquivir, caracterizada por depósitos sedimentarios recientes.

Los suelos presentan una combinación de vertisoles arcillosos y fluvisoles aluviales, con diferentes aptitudes agrícolas y urbanísticas. El sistema hidrológico está dominado por el río Guadalquivir y por una red de arroyos estacionales que drenan hacia el valle.

El clima corresponde al tipo mediterráneo continental, con veranos muy calurosos, inviernos suaves y precipitaciones moderadas concentradas en otoño e invierno.

La fauna y la flora del municipio reflejan un ecosistema mediterráneo muy transformado por la actividad humana, donde predominan especies adaptadas a ambientes agrícolas y periurbanos.

Desde el punto de vista paisajístico se distinguen tres grandes unidades:

- La Vega del Guadalquivir, de carácter agrícola y horizontal.
- La cornisa del Aljarafe, con hitos topográficos como el Cerro del Carambolo.
- El paisaje urbano y periurbano, condicionado por infraestructuras metropolitanas.

<b>Elementos principales del paisaje</b>	<b>Descripción</b>
<b>Región geomorfológica</b>	Depresión del Guadalquivir
<b>Unidades paisajísticas</b>	Vega del Guadalquivir, cornisa del Aljarafe y paisaje urbano
<b>Relieve</b>	Ondulado suave
<b>Suelos predominantes</b>	Vertisoles arcillosos y fluvisoles
<b>Red hidrológica</b>	Río Guadalquivir y arroyos estacionales
<b>Clima</b>	Mediterráneo continental
<b>Ecosistemas</b>	Sistemas agrícolas y periurbanos

### **A.1.7. PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

El patrimonio histórico de Camas está estrechamente vinculado a su posición estratégica en el territorio del Aljarafe.

El elemento patrimonial más relevante es el **yacimiento arqueológico de El Carambolo**, declarado Bien de Interés Cultural. Este enclave arqueológico, asociado a la cultura tartésica y fenicia, constituye uno de los yacimientos más importantes del suroeste peninsular.

Además del Carambolo, el municipio cuenta con otros elementos patrimoniales significativos, como el Cortijo de Gambogaz, la iglesia de Santa María de Gracia, la Ermita de Guía y la antigua estación de ferrocarril.

El planeamiento urbanístico vigente establece distintos niveles de protección patrimonial, incluyendo protección integral y protección estructural, con el objetivo de preservar los valores históricos y arquitectónicos del municipio.

<b>Elemento patrimonial</b>	<b>Características</b>
Yacimiento del Carambolo	Bien de Interés Cultural
Cronología histórica	Cultura tartésica y fenicia
Otros elementos patrimoniales	Cortijo de Gambogaz, Iglesia de Santa María de Gracia, Ermita de Guía
Instrumentos de protección	Catálogo del PGOU vigente
Niveles de protección	Integral y estructural

### **A.1.8. CARTOGRAFÍA Y BASES DE INFORMACIÓN TERRITORIAL**

La cartografía constituye un elemento fundamental para la elaboración del PGOM. La información territorial se basa en la integración de diferentes fuentes institucionales, entre las que destacan:

- Cartografía del PGOU vigente.
- Base Cartográfica de Andalucía (IECA).
- Cartografía del Instituto Geográfico Nacional.
- Información catastral actualizada.

El nuevo planeamiento se apoyará principalmente en cartografía digital georreferenciada y en levantamientos de campo actualizados, lo que permitirá representar con mayor precisión la realidad territorial, urbana y ambiental del municipio.

**A.2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN**

La situación metropolitana de Camas supone su incidencia en los instrumentos de ordenación territorial, tanto POTA como POTAUS, debiendo ser considerada de manera relevante dicho planeamiento conjuntamente con el planeamiento municipal vigente Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (TRPGOU).

Podemos resumir los instrumentos de ordenación con incidencia en el T.M. de Camas en la siguiente tabla:

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN CON INCIDENCIA EN EL T.M. CAMAS</b>	<b>ESCALA</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN</b>
Plan General de Ordenación Urbana de Camas PGOU	Urbanística	31/03/2000	BOP N° 167 20/07/2000
Texto Refundido del PGOU	Urbanística	27/10/2000	BOP N° 47 26/02/2001
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	Territorial	27/09/2006	BOJA N° 250 29/12/2006
Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)	Territorial	09/06/2009	BOJA N° 132 09/07/2009

### **A.2.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

El planeamiento urbanístico de Camas se encuentra condicionado por el marco territorial establecido por los instrumentos de ordenación supramunicipal, fundamentalmente el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). Estos instrumentos establecen los criterios generales para la organización del territorio y determinan el papel del municipio dentro del sistema metropolitano de Sevilla.

El POTA configura el marco estratégico de ordenación territorial de Andalucía, estableciendo directrices para la cohesión territorial, la sostenibilidad ambiental y la articulación del sistema de ciudades. En este contexto, Camas se integra dentro de la aglomeración urbana de Sevilla, lo que implica la necesidad de coordinar su desarrollo urbanístico con la estructura metropolitana y con las políticas territoriales de movilidad, infraestructuras y protección ambiental.

El POTAUS, como instrumento de ordenación subregional, concreta estas determinaciones para el ámbito metropolitano de Sevilla, identificando a Camas como un municipio estratégico por su posición en el borde occidental del área metropolitana y su proximidad inmediata a la capital. El plan reconoce su papel como nodo de conexión entre el Aljarafe y Sevilla, especialmente en relación con las infraestructuras viarias y los sistemas de transporte público.

En materia de movilidad, el planeamiento territorial sitúa al municipio dentro del sistema de transporte metropolitano estructurado por la SE-30, la A-49 y la A-8077, además de prever mejoras en el transporte público y posibles ampliaciones del sistema tranviario y ferroviario. Asimismo, se plantea la integración de Camas en la red metropolitana de itinerarios ciclistas y en el sistema de movilidad sostenible del área metropolitana.

El POTAUS también establece determinaciones relativas a la red de espacios libres metropolitanos, destacando el corredor ecológico y paisajístico del río Guadalquivir y la conexión con el sistema verde del Aljarafe. Igualmente se delimitan ámbitos de protección territorial vinculados a valores paisajísticos, ambientales y arqueológicos, entre los que destaca el entorno del yacimiento del Carambolo. Finalmente, el planeamiento territorial identifica riesgos naturales asociados a la inundabilidad del margen del Guadalquivir, lo que condiciona el desarrollo urbanístico en dichos ámbitos.

## A.2.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Camas es el **Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (TRPGOU)** aprobado definitivamente el 27 de octubre de 2000 y publicado en el BOP el 29 de diciembre de ese mismo año, cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en febrero de 2001. Durante su vigencia el documento ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, aunque no ha sido adaptado a la legislación urbanística posterior, en particular a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ni al actual marco normativo derivado de la LISTA.

Resumiendo en el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO GENERAL	APROBACIÓN	PUBLICACIÓN
PGOU	31/03/2000	BOP nº 167 20/07/2000
Texto Refundido del PGOU	27/10/2000	BOP nº 300 29/12/2000 BOP nº 47 26/02/2001*
Modificaciones 1 a 4	25/10/2001	BOP nº 260 09/11/2001
Modificaciones 5 a 8	25/10/2001	BOP nº 26 01/02/2002
Modificación 9	25/10/2002	BOP nº 290 17/12/2002
Modificación 10	25/10/2002	BOP nº 290 17/12/2002
Modificación 11	25/09/2003	BOP nº 237 11/10/2003
Modificación 12	25/09/2003	BOP nº 237 11/10/2003
Modificación PGOU AUSU-8 "Prolongación C/ Deya"	25/01/2007	No publicado

El PGOU establece la clasificación del suelo del término municipal en cuatro categorías: suelo urbano, suelo urbanizable transitorio, suelo urbanizable programado —diferenciado en primer y segundo cuatrienio— y suelo no urbanizable. La delimitación de estas categorías se realizó atendiendo tanto a los condicionantes territoriales existentes, como a la estructura urbana previa, los valores paisajísticos y patrimoniales del territorio y las previsiones de crecimiento urbano del municipio. Sintetizando en el siguiente cuadro:

PGOU 2000	Has	%
SUELO URBANO	220,40	18,93%
SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	50,20	4,31%
SUELO URBANIZABLE 1er CUATRIENIO	93,60	8,04%
SUELO URBANIZABLE 2º CUATRIENIO	51,30	4,41%
SUELO NO URBANIZABLE	748,40	64,30%
<b>TOTAL</b>	<b>1.164,00</b>	<b>100,00%</b>

El plan planteaba un proyecto de ciudad con horizonte temporal amplio, orientado a estructurar el crecimiento urbano, mejorar la dotación de infraestructuras y equipamientos y reforzar la articulación entre las distintas barriadas del municipio. Entre sus objetivos principales se incluían la transformación de la estructura urbana mediante la integración de los distintos núcleos y sectores

residenciales, el desarrollo de nuevas infraestructuras hidráulicas y de saneamiento, la mejora de los equipamientos urbanos y la programación gradual de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Asimismo, el planeamiento incorporaba actuaciones destinadas a la protección y restauración del medio rural, con medidas orientadas a la preservación de la Vega del Guadalquivir y a la eliminación de usos dispersos incompatibles con el paisaje agrario. También contemplaba la protección del patrimonio arqueológico e histórico del municipio, destacando el ámbito del yacimiento del Carambolo como uno de los elementos patrimoniales más relevantes del término municipal.

En conjunto, el PGOU de 2000 configuró el marco de ordenación urbanística del municipio durante las últimas décadas, estableciendo las bases para su crecimiento y estructuración territorial, si bien su antigüedad y la evolución del contexto normativo y territorial hacen necesaria su revisión mediante el nuevo PGOM.

### A.2.2.1. OBJETIVOS DEL PLAN

Podemos distinguir entre los objetivos genéricos y específicos del Plan vigente, resumiéndose en los cuadros:

#### Objetivos genéricos del Plan vigente

#### Síntesis del objetivo

#### Un proyecto de ciudad con horizonte temporal amplio

Definir un modelo urbano de largo plazo que permita orientar el crecimiento del municipio en función de sus oportunidades territoriales y urbanísticas. El plan plantea una estructura urbana flexible capaz de adaptarse a diferentes coyunturas económicas y garantizar la viabilidad del desarrollo del municipio.

#### Programación selectiva de actuaciones

Establecer una planificación priorizada de las actuaciones urbanísticas en función de los objetivos estratégicos y los recursos disponibles, equilibrando el desarrollo urbano con la preservación del territorio y la captación de inversiones.

#### Definición de propuestas a corto, medio y largo plazo

Diferenciar horizontes temporales para las actuaciones urbanísticas, priorizando la ejecución de aquellas consideradas esenciales para la estructura urbana y completando los desarrollos heredados del planeamiento anterior.

#### Marco de reflexión territorial superior al territorio municipal

Integrar el planeamiento municipal dentro del contexto territorial del área metropolitana de Sevilla, considerando la relación de Camas con la Vega del Guadalquivir y su papel como espacio de transición entre Sevilla y el Aljarafe.

#### Equilibrio entre el disfrute del suelo y el valor productivo del mismo

Compatibilizar el desarrollo urbano con la preservación de los valores ambientales, paisajísticos y territoriales del municipio, garantizando la dotación de equipamientos y espacios públicos y fomentando un modelo urbano sostenible.

#### Participación institucional y ciudadana

Incorporar la participación ciudadana como elemento estructural en la configuración del municipio, como proyecto común de ciudad y promoviendo la colaboración público-privada bajo la dirección y supervisión e impulso de la administración.

Objetivos específicos en su desarrollo	Síntesis del objetivo
<b>Actuaciones de Infraestructura y Equipamientos Generales</b>	Mejora de las infraestructuras básicas del municipio mediante actuaciones de refuerzo de la defensa hidráulica y modernización de la red de saneamiento, garantizando condiciones adecuadas de seguridad territorial y funcionamiento de los servicios urbanos.
<b>Transformación de la estructura urbana de la ciudad</b>	Reorganizar la estructura urbana para integrar las barriadas dispersas con el núcleo principal, aprovechando la transformación de las infraestructuras territoriales (autovía y ferrocarril) y consolidando la nueva travesía como eje central del municipio.
<b>Descongestión del centro tradicional</b>	Diversificar y redistribuir los servicios públicos para reducir la presión sobre el centro histórico, ampliando el ámbito funcional del centro urbano en coordinación con la transformación de la autovía a su paso por el municipio.
<b>Mejora ambiental y calidad del espacio urbano</b>	Incrementar la calidad ambiental y urbana mediante la mejora de los espacios públicos y la recuperación de áreas degradadas.
<b>Completar y jerarquizar la red viaria</b>	Desarrollar una red viaria estructurada que mejore la conectividad interna del municipio y articule adecuadamente los diferentes barrios y áreas urbanas.
<b>Ampliar y redistribuir los transportes públicos</b>	Mejorar el sistema de transporte público para favorecer la movilidad interna y su conexión con el área metropolitana de Sevilla.
<b>Compatibilización de usos y definición del modelo de ocupación de los sectores de actividad</b>	Regular la compatibilidad entre usos urbanos, especialmente en ámbitos como La Cruz y Poeta Muñoz San Román, fomentando la desconcentración de actividades terciarias hacia nuevas áreas urbanas.
<b>Necesidad de mejora de la imagen exterior de Camas y conformación de los bordes de la ciudad</b>	Reordenar los bordes urbanos y completar vacíos urbanos mediante nuevos desarrollos o actuaciones de renovación urbana, especialmente en el frente hacia la SE-30 y la Vega del Guadalquivir.
<b>Actuaciones de Vivienda</b>	Programar el desarrollo residencial en suelo urbano mediante fases temporales, diferenciando actuaciones de ejecución inmediata y aquellas que requieren infraestructuras o mayor complejidad de gestión.
<b>Usos Productivos</b>	Favorecer la implantación de actividades económicas mediante la generación de condiciones urbanísticas que incentiven la inversión privada, incluyendo el desarrollo del Centro Comercial de Poeta Muñoz San Román.
<b>Equipamientos e Infraestructuras Locales</b>	Desarrollar progresivamente las actuaciones de equipamiento urbano e infraestructuras locales, concentrando su ejecución en el segundo periodo de programación del plan.
<b>Protección y Restauración del Medio Rural</b>	Impulsar actuaciones en suelo no urbanizable orientadas a la restauración ambiental y la eliminación de usos inadecuados en la Vega del Guadalquivir.
<b>Protección del patrimonio arqueológico e histórico</b>	Garantizar la protección del yacimiento arqueológico de El Carambolo y promover la conservación del patrimonio histórico edificado del municipio.

Pudiendo como primera aproximación resumir el grado de cumplimiento:

Objetivo específico	Grado de cumplimiento	Diagnóstico	Implicaciones para el PGOM
<b>Actuaciones de Infraestructura y Equipamientos Generales</b>	Parcial	Se han ejecutado mejoras en infraestructuras urbanas, aunque algunas actuaciones hidráulicas y de saneamiento requieren actualización.	Revisar la red de infraestructuras básicas e incorporar criterios de resiliencia hidráulica y eficiencia de servicios urbanos.
<b>Transformación de la estructura urbana de la ciudad</b>	Parcial	Persisten problemas de articulación entre barriadas y de continuidad del tejido urbano.	Reforzar la integración urbana y mejorar las conexiones entre barrios mediante nuevos ejes estructurantes.
<b>Descongestión del centro tradicional</b>	Limitado	El centro continúa concentrando buena parte de los servicios y actividades municipales.	Diversificar centralidades urbanas y reforzar nuevos espacios de centralidad en el municipio.
<b>Mejora ambiental y calidad del espacio urbano</b>	Parcial	Se han producido mejoras puntuales en espacios públicos, aunque persisten áreas con déficit de calidad urbana.	Impulsar actuaciones de regeneración urbana y mejora ambiental de espacios públicos.
<b>Completar y jerarquizar la red viaria</b>	Parcial	Se han desarrollado algunos ejes viarios, pero la red presenta discontinuidades y problemas de jerarquización.	Definir una estructura viaria clara que articule los barrios y mejore la movilidad interna.
<b>Ampliar y redistribuir los transportes públicos</b>	Limitado	La oferta de transporte público sigue muy vinculada al sistema metropolitano.	Potenciar la intermodalidad y mejorar la conectividad con el sistema de transporte metropolitano.
<b>Compatibilización de usos y definición del modelo de ocupación de los sectores de actividad</b>	Parcial	Persisten conflictos puntuales entre usos residenciales y productivos en determinados ámbitos.	Reordenar los usos urbanos y promover nuevas áreas de actividad económica compatibles con el tejido urbano.
<b>Necesidad de mejora de la imagen exterior de Camas y conformación de los bordes de la ciudad</b>	Limitado	Algunos bordes urbanos continúan presentando una imagen fragmentada o inacabada.	Reordenar los bordes urbanos, especialmente en los frentes hacia la SE-30 y la Vega del Guadalquivir.
<b>Actuaciones de Vivienda</b>	Parcial	Se han desarrollado algunos ámbitos residenciales, aunque parte de las actuaciones previstas no se han ejecutado.	Priorizar la regeneración urbana y completar el suelo urbano antes de nuevos crecimientos.
<b>Usos Productivos</b>	Parcial	Se han consolidado algunas áreas productivas, pero no todas las previsiones del PGOU se han materializado.	Reforzar el tejido económico local mediante nuevas áreas de actividad y reutilización de espacios productivos existentes.

Objetivo específico	Grado de cumplimiento	Diagnóstico	Implicaciones para el PGOM
<b>Equipamientos e Infraestructuras Locales</b>	Limitado	Persisten déficits en determinadas dotaciones y equipamientos urbanos.	Planificar una red equilibrada de equipamientos que responda a las necesidades actuales del municipio.
<b>Protección y Restauración del Medio Rural</b>	Bajo	Varias actuaciones previstas en suelo no urbanizable no se han ejecutado.	Reforzar la protección ambiental de la Vega del Guadalquivir y mejorar su integración territorial.
<b>Protección del patrimonio arqueológico e histórico</b>	Parcial	Se mantiene la protección del yacimiento del Carambolo, aunque su puesta en valor sigue siendo limitada.	Integrar el patrimonio arqueológico y cultural en el modelo territorial y urbano del PGOM.

### A.2.2.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El PGOU de Camas incorporó un conjunto de actuaciones destinadas a ordenar el crecimiento urbano y mejorar la estructura urbana del municipio. Estas actuaciones se distribuyen entre distintas categorías de suelo y se materializan mediante actuaciones urbanísticas en suelo urbano, actuaciones en suelo urbanizable, suelo no urbanizable y actuaciones vinculadas a sistemas dotacionales. El desarrollo del planeamiento ha sido desigual, con un mayor grado de ejecución en suelo urbanizable, quedando pendientes de desarrollo la mayoría de las planteadas en suelo urbano y en suelo no urbanizable.

Las actuaciones en las distintas categorías de suelo y su estado de ejecución se pueden resumir:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO				
ACTUACIÓN DEL PGOU	USO	EDIF. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	NºVIVIENDAS PREVISTAS MEMORIA PGOU	ESTADO DE EJECUCIÓN
AUSU-1	Residencial /Industrial	3.230	25	Ejecutado
AUSU-2	Industrial	-	-	En tramitación
AUSU-3	Industrial	-	-	Tramitado. Falta urbanización
AUSU-4	Industrial	-	-	Sin tramitar
AUSU-5	Residencial	8.128	65	Sin tramitar. Presentada iniciativa
AUSU-6	Residencial	12.974	104	Ejecutado
AUSU-7	Residencial	3.937	30	Ejecutado
AUSU-8	-	-	-	Eliminada por modificación del PGOU
AUSU-9	Residencial	6.754	48	Ejecutado
AUSU-10	Residencial	760	6	Sin tramitar
AUSU-11	Residencial	2.037	16	Ejecutado. Pendiente desafectación y cesiones.
AUSU-12	Residencial	784	6	Sin tramitar
AUSU-13	Residencial	11.762	94	Sin tramitar. Presentada iniciativa
AUSU-14	Residencial	6.316	50	No ejecutado
AUSU-15	Residencial	6.046	48	Sin tramitar
AUSU-16	Terciario	-	-	Sin tramitar
AUSU-17	Residencial	22.088	57	Sin tramitar
AUSU-18	Residencial	1.392	11	Ejecutado
AUSU-19	Residencial	9.495	75	Ejecutado
AUSU-20	Residencial	24.299	150	En tramitación. Pendiente Proy. Urbanización.
AUSU-21	Residencial	7.848	63	Sin tramitar
AUSU-22	Residencial	3.310	26	Sin tramitar
AUSU-23	Residencial	6.163	49	Ejecutado
AUSU-24	Residencial	156	1	Sin tramitar
AUSU-25	Residencial	142	1	Sin tramitar



ACTUACIÓN DEL PGOU	USO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS PGOU	ESTADO DE EJECUCIÓN
AUSU-26	Residencial	716	6	Sin tramitar
AUSU-27	Residencial	10.512	85	Ejecutado
AUSU-28	E. Libre	-	-	En tramitación
AUSU-29	Residencial	22.065	176	Ejecutado
AUSU-30	Residencial	14.005	112	En tramitación
AUSU-31	Residencial	15.907	124	Ejecutado
AUSU-32	Residencial	71.010	560	Ejecutado
AUSU-33	Residencial	20.602	164	En tramitación
AUSU-34	E. Libre	-	-	Sin tramitar
AUSU-35	Residencial	18.135	145	Sin tramitar
AUSU-36	Terciario	-	-	Sin tramitar
AUSU-37	Residencial	1.630	-	Ejecutado

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE				
ACTUACIÓN DEL PGOU	USO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS MEMORIA PGOU	ESTADO DE EJECUCIÓN
PP-1	Residencial	34.306	320	Tramitado. Sin ejecutar
PP-2	Residencial	27.603	215	En tramitación
PP-3	Residencial	34.306	345	Ejecutado
PP-4	Residencial	81.391	805	Ejecutado
PP-5	Productivo	-	-	Sin tramitar. Actualmente son suelos de la Junta And.
PP-6	Residencial	66.336	525	Ejecutado
PP-7	Productivo	-	-	Ejecutado
PPT-1	Residencial	60.286	628	Ejecutado
PPT-2	Residencial	25.187	272	Ejecutado
PPT-3	Residencial	34.018	355	Ejecutado
PPT-4	Residencial	4.082	30	Ejecutado
PPT-5	Productivo	-	-	Ejecutado

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE			
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	ESTADO
Polígono ganadero en la vega	ASNU-1	117.686 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Pasillo verde del cementerio	ASNU-2	20.721 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Ampliación del cementerio	ASNU-3	4.630 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Erradicación escombreras en la Vega	ASNU-4	17.000 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Erradicación asentamiento El Chato	ASNU-5	10.800 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Vía verde camino del agua	ASNU-6	17.856 m <sup>2</sup>	No ejecutado
Espacio libre de protección Vega de Camas	ASNU-7	74.373 m <sup>2</sup>	No ejecutado

Resumiendo su incidencia en la capacidad residencial del PGOU:

CUADRO RESUMEN CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	Nº VIVIENDAS POSIBLES S/PMVS	Nº VIVIENDAS PREVISTAS PGOU	Nº VIVIENDAS EJECUTADAS O EN PROCESO
680.383	6.057	5.801	4.336 *

\*Dato pendiente de confirmar por el servicio de licencias del Ayuntamiento.

### A.2.2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

#### A.2.2.3.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

Las diferentes actuaciones planteadas respecto del sistema general viario se pueden resumir según su grado de ejecución en el siguiente cuadro.

SISTEMA GENERAL VIARIO			
Denominación	Nomenclatura	Superficie/Ejecutado (m <sup>2</sup> )	Estado
Rotonda de acceso sur	ASGV-1	7.010	Ejecutado
Desdoble c/ Poeta Muñoz San Román	ASGV-2	24.235	Ejecutado
Bulevar central de la travesía	ASGV-3	15.635	Ejecutado
Reurbanización del tramo norte de la travesía	ASGV-4	40.412	Ejecutado
Reurbanización del camino de Guía	ASGV-5	14.881	No ejecutado
Remodelación de la carretera de Salteras SE-510	ASGV-6	8.500	En ejecución BUS/VAO
Prolongación vía servicio SE-30	ASGV-7	7.519	En ejecución BUS/VAO
Variante SE-610	ASGV-8	20.100	Ejecutado
Enlace variante de la SE-510	ASGV-9	6.750	No ejecutado
<b>TOTAL/EJECUTADO</b>		<b>145.042/107.392</b>	

#### A.2.2.3.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El total de Sistemas Generales de Espacios Libres propuestos en la Revisión del Plan General es de 343.790 m<sup>2</sup>, contabilizando según memoria del PGOU 320.000 m<sup>2</sup> que arrojan un estándar propuesto, según la población prevista por el TRPGOU, 40.755 habitantes, de 8,43 m<sup>2</sup> por habitante. Sobre la población actual de 2025 según datos IECA, 29.191 habitantes, **el estándar existente según el grado de ejecución es de 8,84 m<sup>2</sup> por habitante.**

Para la redacción del PGOM será necesario mantener al menos el estándar existente, en la actualidad por encima del mínimo marcado por el Reglamento LISTA (art. 82.3 b) de 7 m<sup>2</sup> por habitantes para municipios entre 10.000 y 100.000 habitantes.

**Cabe destacar la posibilidad que brinda el propio art. 82.3, según el cual sería posible reducir en un 50% la dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes,** salvo que el instrumento territorial disponga otra regulación, en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo rústico espacialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

**DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO**

DOCUMENTO DE SINTESIS

En el caso de Camas se cumple esta condición, contando con un 77% de su territorio en dicha situación. Por tanto, sería posible la reducción planteada, sin perjuicio del estudio pertinente de la adecuada funcionalidad y cualificación del sistema de espacios libres planteado.

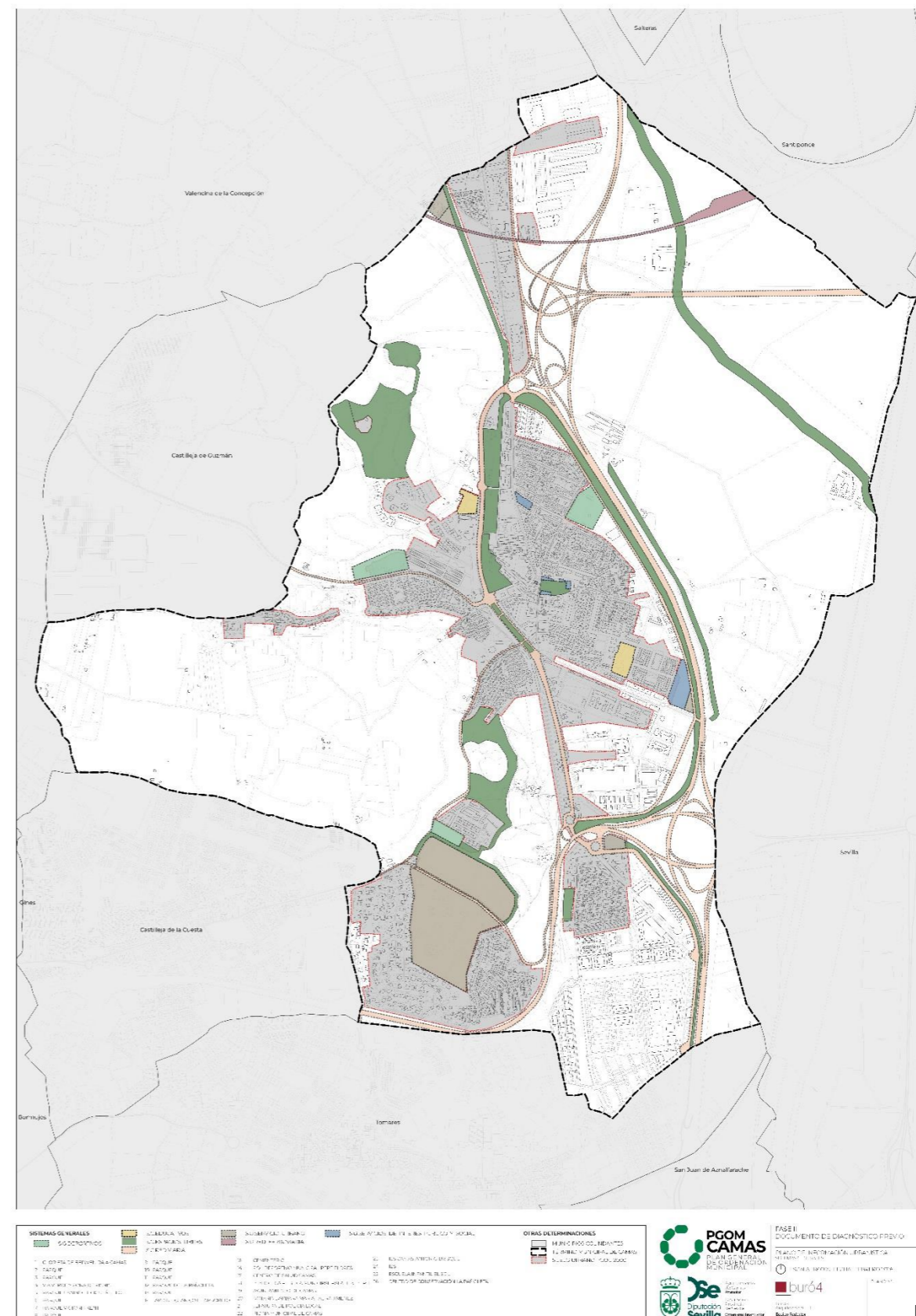
<b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</b>				
<b>Denominación</b>	<b>Nomenclatura</b>	<b>Superficie TRPGOU (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie Ejecutada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Estado</b>
Primera fase del parque central	ASGEL-1	21.117	20.842	Ejecutado
Segunda fase parque central	ASGEL-2	39.594*	10.500	Ejecutado parcialmente.
Parque lineal de la SE-30	ASGEL-3	45.980	-	Ejecutado. Dentro del DP de SE-30, competencia de Junta Andalucía. No computa
Parque Santa Brígida	ASGEL-4	143.157	144.810	Ejecutado
Parque del Carambolo	ASGEL-5	84.062	77.541	Ejecutado
Zona verde en C/ Saladilla	ASGEL-6	7.714	4.465	Ejecutado parcialmente
Vía verde muro de la SE-30	ASGEL-7	13.410	-	No ejecutado
Vía verde Caño Ronco alto	ASGEL-8	6.227	8.545	No ejecutado
Vía verde El Carambolo	ASGEL-9	2.529	-	No ejecutado. Suelo obtenido
<b>TOTAL</b>		<b>343.790</b>	<b>258.158</b>	



**A.2.2.3.3. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS**

El PGOU incorpora una serie de sistemas generales de equipamientos a los existentes, resumiéndose:

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS			
Denominación	Nomenclatura	Superficie	Estado
<b>EXISTENTES</b>			
Educativo 1_IES Tartessos	-	13.630	Ejecutado
Educativo 2_IES Antonio Brisquet	-	9.414	Ejecutado
Deportivo_Polideportivo piscina mpal. Caño Ronco	-	25.000	Ejecutado parcial (pendiente área PP3)
SIPS_Cementerio	-	8.745	Ejecutado.
SIPS_Cementerio ampliación servicios mpales.	ASNU-3	4.073	No ejecutado
SIPS_Casa de la cultura (antiguo Ayto)	-	500	Ejecutado
SIPS_Biblioteca mpal.	-	792	Ejecutado
SIPS_Ayuntamiento	-	1.232	Ejecutado
SIPS_Centro de salud	-	3.401	Ejecutado
Servicios urbanos_Carambolo (EMASESA)	-	84.749	Ejecutado
Servicios urbanos_Depósitos El Carambolo	-	154.738	Ejecutado
Servicios urbanos_	-	6.556	Ejecutado
<b>PROPUESTOS POR EL PGOU</b>			
Deportivo_Polideportivo Muro de la defensa	ASGE-1	37.135	Ejecutado
SIPS_Reserva de equip. Haza de la Carpintera	ASGE-2	18.210	Ejecutado parcial (centro bombeo 2642 m2, pendiente social)
SIPS_Cultural Pza. Ntra. Sra. de los Dolores	ASGE-3	990	Ejecutado
Deportivo_Ampliación polideportivo El Carambolo	ASGE-4	10.615	No ejecutado. Actual subestación eléctrica El Carambolo
SIPS_Renovación y ampliación mercado abastos	ASGE-5	1.180	No ejecutado. Modificación nº 12 del PGOU. Pendiente revisión de su vigencia.
<b>TOTAL/EJECUTADO</b>		<b>380.960 / 352.166</b>	



Esquema de Sistemas Generales. Fuente: Elaboración propia

**A.2.2.3.4. SISTEMAS LOCALES**

El planeamiento vigente estableció una serie de criterios y estándares para la dotación de equipamientos y zonas verdes, basados en las necesidades demográficas y funcionales previstas para la población a largo plazo.

<b>SISTEMAS LOCALES EXISTENTES</b>					
<b>Concepto</b>	<b>Plazas</b>	<b>Tamaños mín. (m2c)</b>	<b>Radio de serv. Óptimo</b>	<b>Radio de serv. Máximo</b>	<b>Nivel</b>
Preescolar	4x30	600	250 m	1.000 m	Distrito
EGB	8x30	1.200	250 m	1.000 m	Distrito
BUP/COU	12x30	3.600	1.000 m	6.000 m	Municipio
Enseñanza prof.	250	1.500	1.000 m	6.000 m	Municipio
Fútbol	-	6.000-9.000	500 m	2.000 m	Municipio
Polideportivo	-	800-2.000	500 m	2.000 m	Municipio
Gimnasio-piscina	-	1.400-3.000	500 m	4.000 m	Municipio
Dispensario	-	300-1.000	500 m	2.000 m	Distrito
Guardería	-	300-500	250 m	1.000 m	Distrito
Resid. Ancianos	-	800-2.000	500 m	1.000 m	Municipio
Hospital general	-	6.000-10.000	1.000 m	6.000 m	Comarca
Biblioteca	-	300-500	250 m	1.000 m	Municipio
Centro social	-	300-500	250 m	1.000 m	Distrito
Museos	-	10.000-15.000	1.000 m	6.000 m	Comarca
Administr.	-	1.000-2.000	1.000 m	6.000 m	Municipio
Mercado	-	500-1.000	250 m	2.000 m	Distrito
Parque urbano	-	10.000	500 m	3.000 m	Municipio
Jardines	-	2.000	250 m	1.000 m	Distrito

En base a eso, se propusieron 8 nuevas actuaciones, ninguna de ellas ejecutada, resumidas en la siguiente tabla:

<b>SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS PGOU</b>		
Equipamiento en plaza Teodora Martin	ASE-2	No ejecutado
Espacio libre en Poeta Muñoz San Román	ASE-7	No ejecutado
Equipamiento en Balcón de Sevilla	ASE-8	No ejecutado
Zona verde y deportiva en Santa Cruz	ASE-1	No ejecutado
Zona verde en C/ San José	ASE-3	No ejecutado
Zona verde en C/ Jerez de la frontera	ASE-4	No ejecutado
Ampliación de equipamientos en el Carambolo	ASE-5	No ejecutado
Zona verde en Coca de la Piñera norte	ASE-6	No ejecutado

### A.2.3. CONCLUSIONES RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El análisis del planeamiento vigente pone de manifiesto que el PGOU de Camas aprobado en el año 2000 ha constituido el principal instrumento de ordenación urbana del municipio durante las últimas décadas, orientando su crecimiento residencial y productivo en el contexto del área metropolitana de Sevilla.

Sin embargo, el planeamiento presenta limitaciones derivadas de su falta de vigencia y de adaptación a los marcos normativos posteriores, así como un grado de ejecución desigual de las actuaciones previstas, especialmente en lo relativo a actuaciones territoriales o ambientales.

En este contexto, el nuevo PGOM deberá revisar el modelo urbano vigente, adaptándolo a las condiciones actuales del municipio y a los principios de sostenibilidad, regeneración urbana y cohesión territorial.

#### Síntesis del diagnóstico del planeamiento vigente

Aspecto analizado	Situación observada	Implicación para el PGOM
Vigencia normativa	PGOU aprobado en 2000, anterior a LOUA y LISTA	Necesidad de adaptación al marco normativo actual
Modelo urbano	Crecimiento urbano vinculado al proceso metropolitano	Revisión del modelo urbano y territorial
Desarrollo de actuaciones	Ejecución parcial de las actuaciones previstas	Revisión de ámbitos pendientes de desarrollo
Infraestructuras y dotaciones	Desarrollo desigual	Reequilibrio territorial de equipamientos
Integración territorial	Alta vinculación con Sevilla	Reforzar la integración metropolitana
Protección territorial	Protección parcial de espacios ambientales	Reforzar la protección de la Vega y del paisaje de la cornisa del Aljarafe
Patrimonio cultural	Protección formal del yacimiento del Carambolo	Potenciar su integración en el modelo territorial

#### Principales retos para la redacción del PGOM

Línea estratégica	Objetivo para el PGOM
Regeneración urbana	Priorizar la mejora del suelo urbano existente
Cohesión territorial	Integrar barrios y mejorar la estructura urbana
Movilidad	Mejorar la red viaria y la conexión con el sistema metropolitano
Equipamientos	Reequilibrar la red de dotaciones
Medio ambiente	Proteger la Vega del Guadalquivir y los espacios naturales
Patrimonio	Poner en valor el patrimonio arqueológico y cultural

### A.3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

El municipio de Camas dispone de una importante presencia de infraestructuras de carácter supramunicipal que condicionan su funcionamiento territorial y su integración dentro del sistema metropolitano de Sevilla. Estas infraestructuras incluyen redes de comunicación viaria, transporte público, sistemas hidráulicos, infraestructuras energéticas, gasoductos y equipamientos de gestión de residuos.

Su presencia genera una elevada accesibilidad y conectividad territorial, pero al mismo tiempo introduce condicionantes físicos y urbanísticos que deben ser considerados en el planeamiento municipal.

Las distintas infraestructuras supramunicipales se resumen:

#### A.3.1. REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA

El municipio de Camas se encuentra atravesado y rodeado por diversas infraestructuras viarias pertenecientes a las redes estatal, autonómica y provincial, que lo integran en el sistema de movilidad metropolitano del área de Sevilla y del Aljarafe. Estas infraestructuras facilitan la accesibilidad regional pero también generan **efectos de fragmentación urbana**.

##### A.3.1.1. Red de carreteras

Infraestructura	Tipo de red	Función territorial
A-49	Estatal	Corredor Sevilla-Huelva-Portugal
SE-30	Estatal	Circunvalación metropolitana de Sevilla
A-66	Estatal	Conexión norte-sur Ruta de la Plata
N-630*	Estatal	Eje urbano estructurante dentro de Camas
A-8077	Autonómica	Conexión con Valencina, Salteras y Sanlúcar la Mayor
A-8078	Autonómica	Conexión con Santiponce y acceso a la A-66
A-8082	Autonómica	Conexión transversal con Tomares
A-474	Autonómica	Conexión con Castilleja de la Cuesta
SE-3403	Provincial	Conexión comarcal en el entorno del Carambolo

Siendo los condicionantes derivados del dominio público de dichas vías:

Carretera	Tipo de red	Dominio público (m)	Servidumbre (m)	Zona de afección (m)	Línea límite de edificación (m)	Implicaciones urbanísticas
A-49	Estatal (Autovía)	8	25	100	50	Restricción de edificación y limitación de usos en su entorno inmediato
SE-30	Estatal (Circunvalación)	8	25	100	50	Fuerte condicionante territorial en el borde oriental del municipio
A-66	Estatal (Autovía)	8	25	100	50	Limitación al crecimiento urbano hacia el norte
N-630*	Estatal (carretera convencional)	3	8	50	25	Condiciona la ordenación del eje urbano principal
A-8077	Autonómica	3	8	50	25	Eje estructurante de movilidad metropolitana
A-8078	Autonómica	3	8	50	25	Conexión estratégica con Santiponce y A-66

Carretera	Tipo de red	Dominio público (m)	Servidumbre (m)	Zona de afección (m)	Línea límite de edificación (m)	Implicaciones urbanísticas
A-8082	Autonómica	3	8	50	25	Movilidad transversal Aljarafe oriental
A-474	Autonómica	3	8	50	25	Conexión con Castilleja de la Cuesta
SE-3403	Provincial	3	8	25	25	Infraestructura de conexión comarcal

\* Dicha carretera N-630, en el tramo entre la rotonda norte y la rotonda sur, se desafectó y cedió al Ayuntamiento de Camas, dejando de ser competencia estatal y pasando así a ser vía urbana.

#### A.3.1.2. Red de vías pecuarias

El término municipal está atravesado por una red de **cuatro vías pecuarias históricas**, que constituyen elementos de dominio público y pueden desempeñar funciones ambientales y de conectividad territorial. Siendo:

Vía pecuaria	Situación administrativa	Características
Cordel del Alamillo	Clasificada	Conexión territorial tradicional
Cordel del Patrocinio	Deslinde iniciado (caducado)	Anchura legal aprox. 37,6 m
Cordel de los Carboneros	Deslinde aprobado	Longitud 809,79 m y anchura 12 m
Cordel de la Pañoleta	Clasificada	Conexión con Sevilla

Estas vías constituyen **elementos territoriales con potencial para corredores verdes, movilidad blanda y conectividad paisajística** entre municipios del entorno.

#### A.3.1.3. Transporte público

El sistema de transporte público de Camas está integrado por **autobuses metropolitanos y la red de cercanías ferroviarias**, que permiten la conexión con Sevilla y otros municipios del área metropolitana.

En la actualidad Camas cuenta con una buena red de autobuses interurbanos, con buena distribución de paradas y frecuencia para su conexión con el Aljarafe y Sevilla capital, aunque con la gran carencia de una línea directa propia con la capital. La red ferroviaria de cercanías cuenta con una estación en el municipio con frecuencias aproximadas de **30-60 minutos**, conectando con nodos ferroviarios clave como Santa Justa o San Bernardo, sin embargo, esta conexión ferroviaria carece de practicidad ya que la ubicación de la estación en el límite noroeste de la localidad, sin conectividad efectiva para el ciudadano la relega a un papel anecdótico en la movilidad de Camas.

Sistema	Infraestructura	Características
Autobuses metropolitanos	Líneas M-170, M-173, M-174, M-175, M-176, M-177	Conexión con Sevilla y municipios del Aljarafe
Cercanías RENFE	Línea C-5	Conexión Benacazón – Sevilla – Bellavista
Movilidad complementaria	Taxi y VTC	Transporte puntual

Se prevén una serie de actuaciones materia de movilidad del transporte público, entre estos proyectos destacan:

- Línea 2 del Metro de Sevilla con posible conexión con Camas
- Carril BUS-VAO entre Camas y Castilleja de Guzmán

- Nueva línea ferroviaria Sevilla-Huelva

Estas actuaciones podrían mejorar significativamente la conectividad metropolitana del municipio.

### A.3.2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

El abastecimiento y saneamiento de Camas se integra en el sistema metropolitano gestionado por EMASESA, que gestiona el ciclo integral del agua a escala supramunicipal.

El municipio se abastece principalmente a través de la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) del Carambolo, infraestructura estratégica del sistema hidráulico metropolitano.

El sistema hidráulico se puede resumir en la siguiente tabla:

Elemento	Infraestructura	Función
Abastecimiento	ETAP El Carambolo	Potabilización y distribución metropolitana
Embalses	Aracena, Zufre, La Minilla, Melonares, Gergal	Regulación del sistema hidráulico
Red de distribución	Red municipal conectada a EMASESA	Suministro urbano
Red de saneamiento	Colectores metropolitanos	Conducción hacia depuradoras

El municipio forma parte del sistema EMASESA desde 1970 para abastecimiento y desde finales de los años noventa para saneamiento y depuración.

Esta integración garantiza seguridad hídrica, eficiencia en la gestión del recurso y capacidad para atender el crecimiento urbano previsto.

### A.3.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras energéticas presentes en Camas forman parte del sistema eléctrico nacional y supramunicipal, gestionado principalmente por **Red Eléctrica de España**.

Tipo	Infraestructura	Observaciones
Red eléctrica	Líneas de alta tensión	9 líneas identificadas en el municipio
Transporte eléctrico	Líneas 220 kV Centenario-Guillena y Centenario-Santiponce	Infraestructuras de transporte eléctrico
Consumo energético	73.029 MWh (2024)	Datos de consumo municipal

Estas infraestructuras implican **servidumbres de protección y limitaciones de uso**, con franjas de afección aproximadas de 30 m a cada lado del eje de las líneas eléctricas.

Por otra parte, el municipio dispone de diversas antenas de telecomunicaciones de los principales operadores (Vodafone, Telefónica y Orange), que garantizan cobertura completa del territorio municipal. Resumiéndose por operadores:

Operador	Infraestructuras	Observaciones
Vodafone	Varias estaciones base	Cobertura urbana
Telefónica	Estaciones base	Infraestructura fija y móvil
Orange	Estaciones base	Servicio de telecomunicaciones

### A.3.4. GASEODUCTO

El término municipal está atravesado por un **gasoducto de alta presión**, que discurre por el sector oriental-sureste del municipio, paralelo al corredor de infraestructuras formado por la SE-30 y los accesos al Puente del Patrocinio. Se deberán tener en cuenta los condicionantes derivados de sus servidumbres legales, en todo caso con escasa incidencia a su paso por un tramo muy limitado del TM.

### A.3.5. INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión de residuos urbanos en Camas es de competencia municipal y se realiza mediante concesión administrativa.

Elementos gestión residuos	Infraestructura	Características
Servicio de recogida	Empresa Urbaser	Limpieza viaria y recogida selectiva
Punto limpio	Parque Empresarial Parque Plata	Parcela 3.182 m <sup>2</sup>
Residuos gestionados	RAEE, escombros, textiles, vegetales	Recogida selectiva

### A.3.6. SÍNTESIS DEL ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

El análisis realizado pone de manifiesto que Camas se sitúa en una **posición estratégica dentro del sistema metropolitano de Sevilla**, caracterizada por una elevada concentración de infraestructuras territoriales.

Dimensión	Diagnóstico	Implicación para el PGOM
Accesibilidad territorial	Alta conectividad metropolitana	Potencial estratégico del municipio
Red viaria	Gran densidad de infraestructuras	Fragmentación territorial
Transporte público	Sistema existente pero mejorable	Impulso de movilidad sostenible
Sistema hidráulico	Integración metropolitana consolidada	Garantía de abastecimiento
Infraestructuras energéticas	Líneas eléctricas y gasoducto	Servidumbres urbanísticas
Gestión de residuos	Sistema municipal consolidado	Mejora ambiental

Camas constituye un municipio fuertemente condicionado por infraestructuras supramunicipales, que refuerzan su accesibilidad y su integración en el sistema metropolitano, pero que también limitan su capacidad de expansión física.

En este contexto, el PGOM deberá orientarse hacia un modelo urbano basado en la optimización del suelo existente, la mejora de la movilidad sostenible y la integración territorial de las infraestructuras, garantizando al mismo tiempo la protección del paisaje asociado desde y hacia Sevilla, con importante incidencia en la zona de la Vega y paisaje de la Cornisa del Aljarafe.

#### A.4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El análisis ambiental del término municipal de Camas pone de manifiesto que la futura ordenación urbanística debe apoyarse en la identificación y protección de tres grandes ámbitos condicionantes: el patrimonio natural, el patrimonio cultural y paisajístico, y las afecciones sectoriales derivadas del dominio público y de las infraestructuras.

##### A.4.1. PATRIMONIO NATURAL

En relación con el patrimonio natural, Camas se encuentra condicionada por un marco normativo de escala territorial, autonómica y europea, destacando el POT AUS, la Ley 2/1989 de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y las Directivas Hábitats y Aves, que sustentan la protección de los ecosistemas, la biodiversidad y la Red Natura 2000.

Entre los elementos más relevantes sobresale la Cornisa Norte del Aljarafe, espacio protegido por su alto valor paisajístico y ambiental, aunque sometido a presiones por transformaciones agrícolas, parcelaciones y pérdida de biodiversidad. Asimismo, el municipio presenta afecciones derivadas de la ZEC Bajo Guadalquivir, vinculada al sistema fluvial del Guadalquivir, y alberga hábitats de interés comunitario de ribera, cuya conservación resulta esencial por su papel en la conectividad ecológica y en la protección de especies de flora y fauna de interés.



##### A.4.2. PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

El término municipal de Camas cuenta con relevantes valores culturales y paisajísticos que contribuyen a definir su identidad territorial dentro del área metropolitana de Sevilla. Estos valores se manifiestan tanto en la presencia de bienes patrimoniales protegidos como en la singular configuración del paisaje, resultado de la relación entre la vega del Guadalquivir y la cornisa del Aljarafe.

Entre los elementos patrimoniales más destacados se encuentra el Yacimiento Arqueológico de El Carambolo, declarado Bien de Interés Cultural (BIC), de gran relevancia histórica por su vinculación con la cultura tartésica y por el hallazgo del conocido Tesoro del Carambolo. Su localización en un

cerro dominante sobre la vega del Guadalquivir refuerza además su valor territorial y paisajístico, contando con un entorno de protección destinado a preservar tanto los restos arqueológicos como su contexto ambiental. Asimismo, destaca la Torre del Cortijo de Gambogaz, también declarada BIC, que constituye un elemento representativo del patrimonio histórico rural asociado a las antiguas explotaciones agrícolas del valle del Guadalquivir.

Desde el punto de vista paisajístico, el territorio de Camas se estructura en torno a dos grandes unidades claramente diferenciadas: la Vega del Guadalquivir, caracterizada por su morfología llana y su uso tradicional agrícola, y la Cornisa del Aljarafe, un relieve elevado que actúa como límite visual de la vega y como elemento dominante en la percepción del paisaje metropolitano.

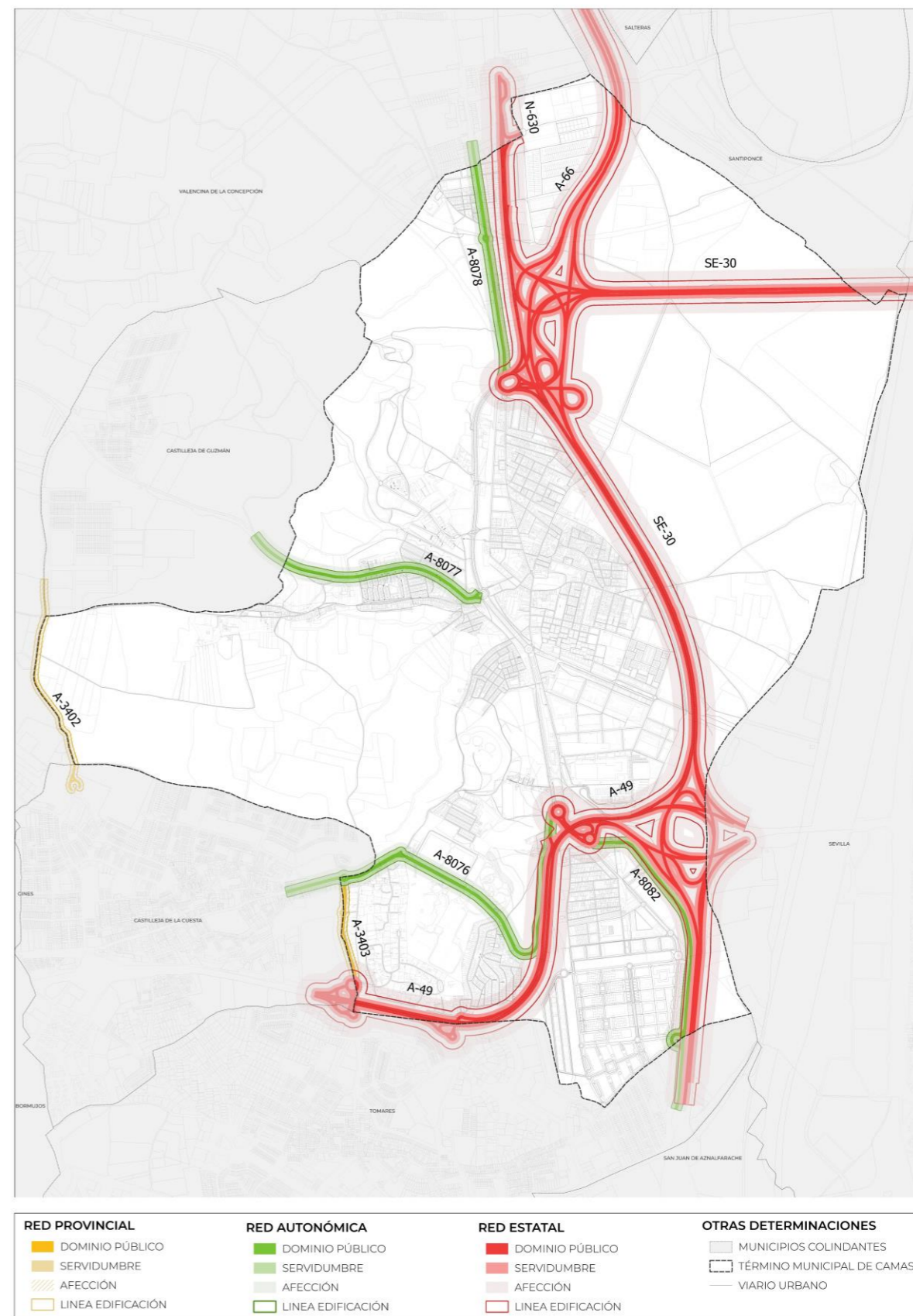
En este contexto, adquieren especial relevancia los cerros de El Carambolo y Santa Brígida, que funcionan como hitos paisajísticos y miradores naturales sobre la vega y la ciudad de Sevilla. Igualmente, las vaguadas y barrancos que descienden desde la cornisa hacia la vega aportan diversidad morfológica y refuerzan la singularidad del paisaje local.

La preservación de estos elementos resulta fundamental en la futura ordenación urbanística, debiendo prestarse especial atención a la protección de los frentes de cornisa, los cerros y las perspectivas visuales, con el fin de evitar impactos negativos sobre la imagen del paisaje metropolitano y garantizar la conservación de los valores territoriales y culturales del municipio.





A ello se suman otras afecciones sectoriales relevantes: la incidencia, aunque reducida, del dominio público marítimo-terrestre; las servidumbres derivadas de la red de carreteras estatales, autonómicas y provinciales; la presencia de la infraestructura ferroviaria y de la estación de Camas; las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, que limitan especialmente alturas, instalaciones y determinados usos; y la red de vías pecuarias, con especial atención al Cordel del Patrocinio y al Cordel de los Carboneros, que deben preservarse como dominio público y como corredores territoriales y ambientales.



Red de Carreteras. Fuente: Elaboración propia

Finalmente, el municipio está también condicionado por infraestructuras energéticas y de servicios, entre ellas líneas eléctricas de alta tensión, gaseoductos e instalaciones de telecomunicaciones, que imponen servidumbres, limitaciones de uso, restricciones edificatorias y exigencias de integración territorial y paisajística.

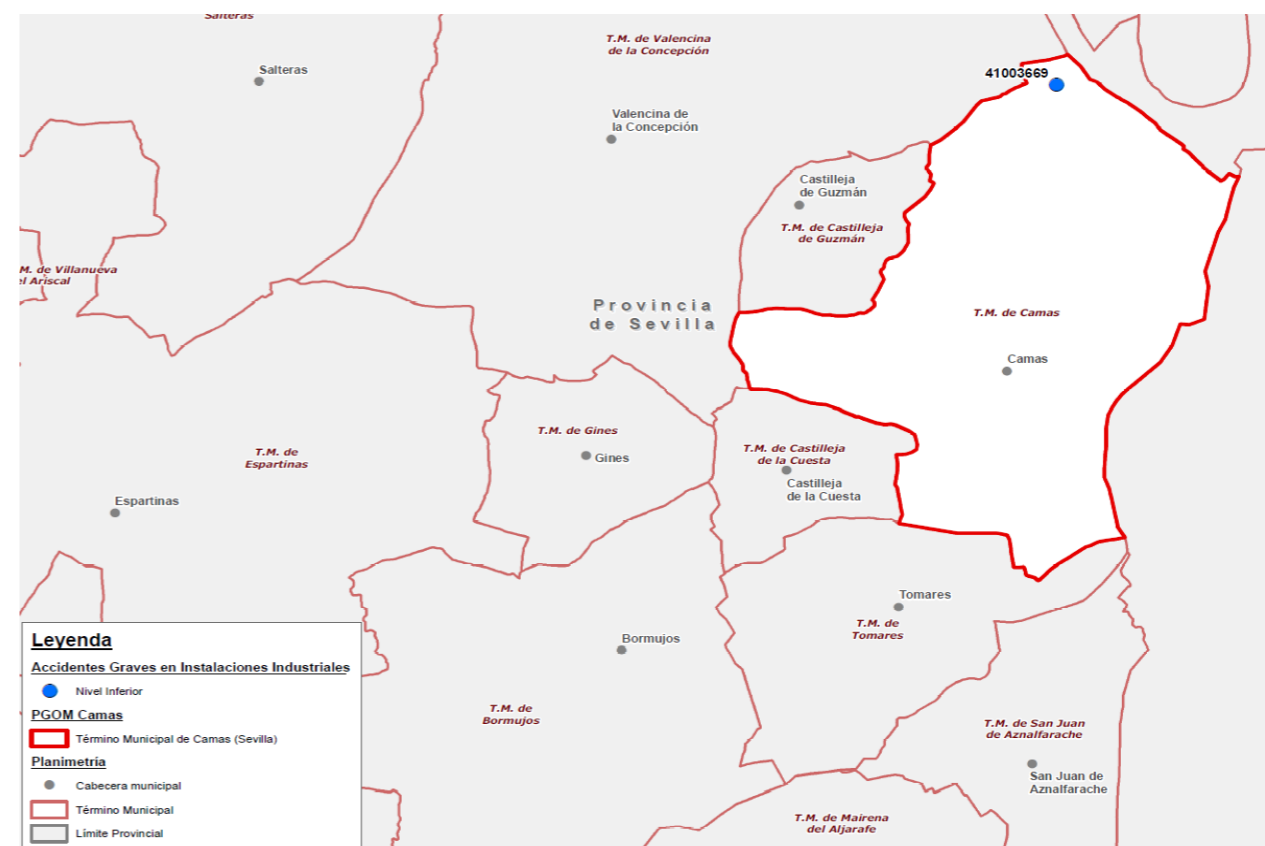


En materia minera e industrial, el término municipal de Camas presenta varias afecciones sectoriales que deben ser consideradas por el PGOM conforme a la normativa estatal y autonómica sobre accidentes graves, autoprotección y control de riesgos industriales. La información remitida por la Consejería de Industria, Energía y Minas, con fecha 5 de noviembre de 2025, procedente del Sistema de Información Geominero de Andalucía (SIGMA), identifica cuatro ámbitos relevantes: hidrocarburos, instalaciones con riesgo de accidente grave, áreas de potencialidad minera metalogenética y áreas de potencialidad de rocas y minerales industriales.

La principal afección minera deriva de la existencia del Permiso de Investigación de Hidrocarburos “Penélope”, actualmente vigente y con incidencia sobre parte del término municipal. Aunque no implica por sí mismo una explotación en curso, su presencia obliga a que el planeamiento urbanístico respete los derechos sectoriales existentes y evite usos incompatibles que puedan dificultar labores de investigación autorizadas. Por otro lado, no constan derechos mineros inscritos en el ámbito del PGOM, por lo que no existen concesiones o explotaciones mineras activas con reconocimiento administrativo específico dentro del municipio.

En cuanto a la seguridad industrial, destaca la presencia de una instalación incluida en el Registro de Accidentes Graves en Instalaciones Industriales, correspondiente a Laboratorios Zotal, S.L., clasificada como establecimiento de nivel inferior. Esta circunstancia introduce condicionantes sobre los suelos colindantes, especialmente en relación con la implantación de usos vulnerables, la accesibilidad, las distancias de seguridad y la planificación de emergencias, que deberán integrarse en la ordenación urbanística.

Finalmente, el municipio incluye áreas de potencialidad minera —tanto de metalotectos como de rocas y minerales industriales— que no generan derechos adquiridos ni implican aprovechamientos efectivos, pero sí constituyen una referencia preventiva para la planificación. En conjunto, estas determinaciones no impiden por sí solas el desarrollo urbanístico, aunque exigen compatibilización con la normativa sectorial y una adecuada consideración cartográfica y normativa en el PGOM.



Localización de Accidentes Graves en Instalaciones Industriales. Fuente: Consejería de Industria, Energía y Minas

En materia de patrimonio histórico y cultural, el término municipal de Camas presenta un conjunto relevante de bienes protegidos y catalogados que introducen condicionantes directos sobre la futura ordenación urbanística y sobre cualquier actuación de transformación, urbanización o edificación. El marco normativo aplicable viene determinado por la legislación estatal y autonómica en materia de patrimonio histórico, evaluación ambiental y protección cultural, así como por el planeamiento urbanístico vigente y por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

La documentación analizada identifica en el municipio diversos inmuebles y enclaves patrimoniales de especial interés, entre los que destacan los Bienes de Interés Cultural de **El Carambolo**, **Torre del Cortijo de Gambogaz** y **Caño Ronco I**, junto con otros bienes inmuebles catalogados como el **Cortijo de Gambogaz**, el **Ayuntamiento, biblioteca y plaza de Camas**, la **Ermita de Nuestra Señora de Guía**, la **Vía de la Plata, Sandoval, Cuesta de Castilleja**, el yacimiento de **Camas** y el **Yacimiento Paleontológico de El Carambolo**. Esta concentración de elementos patrimoniales evidencia la relevancia cultural, arqueológica, arquitectónica y paisajística del municipio, y exige su adecuada incorporación a la ordenación estructural y pormenorizada del PGOM.

Desde el punto de vista urbanístico, la presencia de **Bienes de Interés Cultural** constituye una afección de carácter vinculante. Las actuaciones sobre estos bienes, así como sobre sus entornos, quedan sometidas a autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con restricciones específicas sobre nuevas edificaciones, reformas, rehabilitaciones, ampliaciones e intervenciones en elementos exteriores. Asimismo, se limitan la edificabilidad, la altura y la volumetría cuando puedan alterar la percepción del bien o su relación con el entorno, y se priorizan soluciones constructivas compatibles, reversibles y respetuosas con sus valores históricos, arquitectónicos y culturales.

En los **entornos de protección de los BIC**, las afecciones alcanzan de forma directa a la ordenación urbanística, al imponerse limitaciones sobre alineaciones, alturas, volumetría, diseño arquitectónico,

materiales, implantación de infraestructuras y cambios de uso. Toda actuación debe valorar expresamente su incidencia visual y paisajística, evitando procesos de contaminación perceptiva que comprometan la adecuada contemplación y conservación del bien protegido. Estas determinaciones afectan de forma especial al planeamiento de detalle, a los estudios de ordenación y a los proyectos de urbanización y edificación.

Junto a ello, los **inmuebles catalogados** están sometidos a un régimen específico de protección que condiciona las obras admisibles, priorizando la conservación, la rehabilitación y la reforma compatible. Las ampliaciones o sustituciones deben integrarse formal y volumétricamente, respetando el carácter tipológico del inmueble, mientras que las demoliciones pueden resultar total o parcialmente prohibidas y determinadas intervenciones requerirán los informes sectoriales correspondientes.

Debe añadirse además la **afección arqueológica asociada** a buena parte de estos ámbitos, especialmente en operaciones que impliquen excavaciones, cimentaciones u obras de urbanización. En tales supuestos pueden exigirse controles arqueológicos preventivos, estudios previos o seguimientos de obra, así como la suspensión o modificación de las actuaciones en caso de hallazgos. A ello se suma la relevancia singular de **El Carambolo** como principal referente patrimonial del municipio y la necesidad de comprobar la situación administrativa de la propuesta de inscripción de **Caño Ronco-La Zarzuela** como zona de servidumbre arqueológica, dada su potencial incidencia sobre la ordenación.

Por último, la documentación sectorial recibida en relación con la implantación de **energías renovables** en bienes protegidos establece que la afección visual y perceptiva constituye el criterio determinante para valorar su compatibilidad, imponiendo pautas de integración, reversibilidad, ocultación de instalaciones y preservación de la volumetría y de los valores intrínsecos del patrimonio histórico. En consecuencia, el PGOM deberá integrar el patrimonio cultural como condicionante estructural de la ordenación, incorporando su delimitación cartográfica, sus entornos de protección y los criterios de intervención necesarios para garantizar la compatibilidad entre la conservación patrimonial y la evolución urbana del municipio.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	PERIODO HISTÓRICO
<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)</b>			
01410210003	El Carambolo	Arqueológica	Protohistoria, Prehistoria reciente, Edad del cobre, Edad del bronce final y Edad Contemporánea
01410210005	Torre del Cortijo de Gambogaz	Arquitectónica	Edad Moderna
01410210007	Caño ronco i	Dólmenes	Edad del Cobre
<b>BIENES INMUEBLES</b>			
01410210014	Cortijo de Gambogaz	Arquitectónica	Edad media
01410210015	Ayuntamiento, biblioteca y plaza de camas nuestra señora de guía	Bibliotecas, casas consistoriales	Edad contemporánea 1984
01410210017	Ermita de nuestra señora de guía	Ermitas	Plena edad media. 1147-1269
01410910766	Vía de la Plata	-	-
01410210004	Camas	Villae	Época romana
01410210001	Sandoval	Asentamientos	Época romana
01410210002	Cuesta de castilleja	Sitios con útiles líticos	Paleolítico inferior evolucionado
014102100170004.0000	El salvador	Relieves	1550-1599
01410210006	Yacimiento paleontólogo el carambolo	Yacimientos paleontológicos	-

En conjunto, el término municipal de Camas presenta una elevada sensibilidad ambiental, paisajística, funcional y patrimonial, por lo que la futura ordenación urbanística deberá formularse conforme a criterios de protección, compatibilidad, resiliencia y sostenibilidad. El PGOM deberá integrar de forma expresa los valores naturales, culturales, arqueológicos y paisajísticos del municipio, así como las afecciones sectoriales existentes en materia de patrimonio histórico, seguridad industrial y actividades mineras o de investigación de hidrocarburos. Del mismo modo, deberá considerar las limitaciones derivadas de los riesgos, servidumbres e infraestructuras supramunicipales, garantizando la coordinación con la normativa sectorial aplicable y la adecuada compatibilidad entre la ordenación propuesta y los condicionantes territoriales concurrentes.

## A.5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO

### A.5.1. MOVILIDAD TERRITORIAL

Referente al sistema viario y el transporte público de la localidad nos remitimos a lo expuesto en el apartado A.3 Análisis de las infraestructuras supramunicipales.

### A.5.2. DIAGNÓSTICO DEL MODELO DE MOVILIDAD URBANA ACTUAL

El diagnóstico de la movilidad actual para la escala urbana en Camas se caracteriza por un **predominio del vehículo privado**, motivado por la fuerte relación funcional con Sevilla. Los desplazamientos pendulares hacia la capital constituyen la mayor parte de los viajes diarios.

El tráfico interno se estructura a lo largo del antiguo trazado de **N-630**, que concentra gran parte de los flujos, generando episodios de congestión en horas punta.

#### A.5.2.1. RED VIARIA URBANA

La red urbana se articula mediante un eje longitudinal central, antiguo trazado de la N-630, y varios accesos sectoriales desde las rotondas norte y sur.

El viario presenta diferencias entre el casco histórico, con calles estrechas y trazados irregulares, y los ensanches recientes, con mayor capacidad y mejores condiciones de movilidad. Resumiendo por sectores el viario urbano principal:

Sector	Accesos principales
Este	Avenida Clara Campoamor
Norte	Rotonda norte + A-66
Sur	Rotonda sur + A-49
Oeste	A-8077

El estacionamiento presenta saturación en el centro urbano, debido a la limitada sección de las calles y a la escasez de garajes privados. Las operaciones de carga y descarga también generan conflictos de tráfico por la falta de zonas específicas. Este problema de estacionamiento mejora en las barriadas exteriores al centro, aunque en muchos casos con una desregulación patente que produce situaciones de degradación urbana. Por tanto, se antoja prioritario plantear una red de estacionamientos disuasorios en torno al casco urbano, así como una regulación de áreas en las barriadas exteriores.

#### A.5.2.2. MOVILIDAD PEATONAL

El núcleo principal de Camas presenta una estructura compacta que permite desplazamientos a pie en distancias relativamente cortas. Sin embargo, en muchas calles del casco antiguo las aceras son estrechas, lo que limita la accesibilidad universal. La movilidad peatonal entre las distintas barriadas supone una barrera importante en cuanto a la cohesión general del municipio, si bien la reordenación y recalificación de la travesía principal ha supuesto un claro avance en este sentido, aún existen zonas sin conectividad real.

#### A.5.2.3. MOVILIDAD CICLISTA

La red ciclista de Camas presenta un trazado en torno al anillo principal del casco urbano, extendiéndose hacia el norte hasta el Polígono los Girasoles. A pesar de tener una estructura sólida en el núcleo principal se considera de alcance limitado para el conjunto de la población careciendo de conexiones con otras barriadas y con el ámbito territorial. A pesar de estas limitaciones, la posición territorial de Camas como punto de conexión entre Sevilla y Santiponce ofrece un importante potencial para la mejora de la red ciclista. La consolidación de nuevos itinerarios internos y la mejora

de la conexión entre los corredores metropolitanos existentes permitirían reforzar el papel de la bicicleta como modo de transporte cotidiano, favoreciendo además la integración de estos recorridos con los espacios libres y caminos existentes en el término municipal.

### A.5.3. CONCLUSIONES RESPECTO A LA MOVILIDAD

Para las conclusiones respecto a la movilidad creamos un análisis DAFO que nos sirva para ver de forma clara las principales Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades, tras el análisis ya llevado a cabo, sobre Camas:

• **Debilidades**

- Elevada densidad de tráfico en la A-8077, que concentra la mayoría de los accesos y desplazamientos internos, por su conexión con Castilleja de Guzmán y Valencina de la Concepción.
- Ausencia de rondas internas de gran capacidad que redistribuyan el tráfico urbano.
- Limitaciones de espacio en el casco histórico, con calles estrechas y trazados irregulares.
- Dependencia excesiva de los grandes corredores externos para los movimientos de mayor escala.
- Transporte público con frecuencias insuficientes y cobertura limitada.
- Superposición de infraestructuras supramunicipales que condicionan la expansión del viario urbano.

• **Amenazas**

- Creciente presión del tráfico metropolitano sobre el núcleo urbano, especialmente por el aumento de desplazamientos pendulares hacia Sevilla.
- Riesgo de congestión en accesos principales (A-8077, SE-30, A-49) en horas punta.
- Impactos medioambientales derivados de la elevada circulación de vehículos privados.
- Posible pérdida de competitividad frente a otros municipios del Aljarafe si no se mejora la movilidad sostenible.
- Dependencia de decisiones externas (Estado, Junta de Andalucía, Diputación) para actuaciones en infraestructuras clave.

• **Fortalezas**

- Posición estratégica dentro del área metropolitana de Sevilla, con acceso inmediato a grandes corredores (A-49, SE-30, A-66).
- Red viaria autonómica y provincial que diversifica accesos y conecta con municipios colindantes (A-8077, A-8078, A-8082, SE-3403).
- Existencia de transporte público: líneas metropolitanas de autobús y estación de cercanías C-5.
- Red de caminos y vías pecuarias con potencial para movilidad sostenible.
- Alta accesibilidad tanto a escala local como regional y nacional.

• **Oportunidades**

- Reequilibrio de flujos mediante un mejor aprovechamiento de la red provincial y autonómica.
- Potenciación del transporte público, con mejoras en frecuencia, cobertura y conexión intermodal (tren + autobús + metro).
- Desarrollo de itinerarios peatonales y ciclistas, aprovechando la red de caminos y vías pecuarias.
- Implantación de medidas de calmado de tráfico y zonas de prioridad peatonal en el casco histórico.
- Integración de la movilidad sostenible en la planificación urbanística, consolidando a Camas como puerta natural de acceso a Sevilla.
- Posibilidad de captar financiación europea y autonómica para proyectos de movilidad verde y digital.

#### A.6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO, CON ALUSIÓN A LOS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL, ASÍ COMO A POSIBLES PROPUESTAS O ALTERNATIVAS A DESARROLLAR EN EL DOCUMENTO DE AVANCE

El municipio de Camas presenta una serie de **problemáticas urbanísticas de carácter estructural**, derivadas de su posición estratégica dentro del área metropolitana de Sevilla y de las limitaciones territoriales propias de su configuración física. Estas circunstancias han condicionado históricamente la evolución urbana del municipio y generan actualmente diversos desequilibrios territoriales, funcionales y ambientales que deben abordarse en el nuevo PGOM mediante una visión integrada y sostenible.

Uno de los condicionantes más relevantes del modelo urbano es la **inundabilidad del territorio**, vinculada a la localización del municipio en la llanura aluvial del Guadalquivir. Aproximadamente el **46 % del término municipal se encuentra afectado por zonas de flujo preferente**, lo que introduce limitaciones importantes para la transformación urbana, la implantación de nuevos usos y la planificación territorial. Esta circunstancia obliga a considerar el riesgo de inundación como un elemento estructurante del modelo territorial, integrando la cartografía de riesgo en el planeamiento y priorizando usos compatibles con esta realidad hidrológica.

Otra problemática relevante es la **desarticulación urbana**, consecuencia de un crecimiento histórico condicionado por grandes infraestructuras de transporte y por desarrollos residenciales ejecutados de forma poco coordinada. El municipio presenta una organización basada en diferentes piezas urbanas —núcleo tradicional, barriadas periféricas, áreas productivas y enclaves como La Pañoleta o el entorno del Carambolo— que mantienen déficits de conexión física y funcional entre sí. Esta situación genera una fuerte dependencia del vehículo privado y dificulta la construcción de una estructura urbana continua y cohesionada.

En el ámbito residencial, se detecta un **déficit de planificación de la vivienda**, asociado a la ausencia de instrumentos actualizados de política municipal de vivienda y a un planeamiento urbanístico que no incorpora de forma suficiente las nuevas exigencias normativas en materia de vivienda protegida y acceso a la vivienda. A ello se suma la limitada disponibilidad de suelo apto para nuevos desarrollos, debido tanto a las restricciones territoriales como a la elevada ocupación del suelo existente.

Otro aspecto relevante es la **obsolescencia del parque residencial**, especialmente en viviendas construidas entre las décadas de 1950 y 1970. Muchos de estos edificios presentan deficiencias constructivas, escasa eficiencia energética y limitaciones de accesibilidad, lo que genera problemas de habitabilidad y contribuye a la aparición de situaciones de vulnerabilidad residencial en determinados barrios. En este contexto, la rehabilitación y regeneración urbana adquieren un papel prioritario frente a la expansión urbana.

Asimismo, el municipio presenta **impactos paisajísticos derivados de infraestructuras energéticas**, particularmente de líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la Vega del Guadalquivir y afectan a la calidad visual del paisaje metropolitano. La ausencia de criterios específicos en el planeamiento vigente dificulta la integración paisajística de estas infraestructuras y limita la capacidad de ordenar de forma coherente los espacios de transición entre la ciudad y el medio rural.

Finalmente, el modelo urbano actual se caracteriza por una **alta dependencia del vehículo motorizado**, consecuencia de la fragmentación urbana, la localización dispersa de determinados equipamientos y la limitada competitividad del transporte público frente al automóvil. Esta situación genera congestión viaria, impactos ambientales y una ocupación intensiva del espacio público por el tráfico y el estacionamiento, lo que pone de manifiesto la necesidad de avanzar hacia un modelo de movilidad más sostenible.

En conjunto, el diagnóstico evidencia la necesidad de orientar el futuro desarrollo urbano de Camas hacia un **modelo territorial más compacto, resiliente y ambientalmente integrado**, capaz de mejorar la cohesión urbana, optimizar el suelo existente y reforzar la relación del municipio con el sistema metropolitano de Sevilla.

#### PINCIPALES CUESTIONES

Problemática	Situación actual	Implicaciones para el PGOM
Inundabilidad del territorio	46 % del término en zona de flujo preferente	Condiciona el crecimiento urbano y exige planificación adaptativa
Desarticulación urbana	Barrios y áreas urbanas poco conectadas	Necesidad de mejorar cohesión urbana
Infraestructuras de transporte	SE-30, A-49 y N-630 generan accesibilidad pero también barreras	Reordenación de bordes urbanos y mejora de permeabilidad
Déficit de planificación residencial	Ausencia de instrumentos actualizados de vivienda	Incorporar estrategia municipal de vivienda
Obsolescencia del parque residencial	Edificios antiguos con baja eficiencia energética y accesibilidad	Priorizar rehabilitación urbana
Impacto paisajístico de infraestructuras eléctricas	Líneas de alta tensión en la Vega del Guadalquivir	Integración paisajística y ordenación territorial
Dependencia del vehículo privado	Movilidad pendular hacia Sevilla	Impulso de movilidad sostenible

## A.7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

### A.7.1. ENFOQUE INTEGRAL DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA

La resolución de las problemáticas urbanísticas identificadas en el diagnóstico requiere un enfoque metodológico que combine el análisis técnico con la coordinación institucional y la participación de los distintos agentes implicados. En este sentido, la planificación urbanística debe abordar los problemas desde una perspectiva integral, considerando simultáneamente las escalas territorial, urbana y local, así como la interrelación entre factores ambientales, sociales, económicos y funcionales.

Este enfoque permite comprender de forma más completa las dinámicas urbanas del municipio y anticipar los efectos que determinadas decisiones pueden tener sobre el territorio y el sistema urbano en su conjunto. La planificación del desarrollo urbano debe, por tanto, integrarse en un marco territorial más amplio, teniendo en cuenta la relación con el área metropolitana de Sevilla, los recursos naturales disponibles y la capacidad del territorio para absorber nuevos procesos de urbanización.

Desde esta perspectiva, el nuevo PGOM se plantea como un instrumento capaz de orientar el crecimiento y la transformación urbana de Camas de forma sostenible, evitando soluciones parciales y promoviendo una visión estratégica que articule los distintos ámbitos del municipio.

### A.7.2. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS URBANÍSTICAS Y RETOS DEL MUNICIPIO

El diagnóstico territorial y urbano realizado permite identificar un conjunto de problemáticas estructurales que condicionan el modelo urbano actual de Camas. Entre ellas destaca, en primer lugar, la **inundabilidad asociada a la Vega del Guadalquivir y a los cauces secundarios**, que afecta a una parte significativa del término municipal y limita las posibilidades de transformación del suelo. Esta situación obliga a integrar el riesgo hidrológico como un elemento estructurante de la ordenación territorial, incorporando criterios de adaptación y resiliencia frente al cambio climático.

Otra problemática relevante es la **fragmentación de la estructura urbana**, resultado de la implantación de grandes infraestructuras de transporte y de un crecimiento urbano poco coordinado. Esta situación genera dificultades de conexión entre barrios, dependencia funcional del entorno metropolitano y una menor cohesión territorial.

Las **infraestructuras de comunicación**, aunque garantizan una elevada accesibilidad metropolitana, actúan también como barreras físicas que dificultan la continuidad urbana y la movilidad interna. A ello se suma la **dependencia del vehículo privado**, motivada por la movilidad pendular hacia Sevilla y por las limitaciones de la red de transporte público y de los itinerarios peatonales y ciclistas.

En el ámbito residencial, se identifican problemas relacionados con la **planificación de la vivienda**, la insuficiente disponibilidad de vivienda protegida y la presión del mercado residencial metropolitano. Asimismo, una parte del parque residencial presenta **deficiencias de conservación, accesibilidad y eficiencia energética**, lo que refuerza la necesidad de impulsar políticas de regeneración y rehabilitación urbana.

Finalmente, el diagnóstico pone de manifiesto el **impacto paisajístico de determinadas infraestructuras energéticas** y la necesidad de adaptar el planeamiento municipal al marco normativo vigente, particularmente a la legislación urbanística actual y a las directrices territoriales supramunicipales.

### A.7.3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PGOM

A partir de las problemáticas detectadas se formulan una serie de **objetivos estratégicos** destinados a orientar el modelo territorial y urbano del municipio.

El primero de ellos se centra en **ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo**, promoviendo una organización equilibrada de los usos y garantizando la conservación del patrimonio natural, cultural y paisajístico. Este objetivo incorpora además la mejora de las infraestructuras verdes y azules, favoreciendo su integración en el sistema urbano y su conexión con el entorno natural.

El segundo objetivo estratégico consiste en **evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente**, apostando por un modelo urbano compacto, equilibrado y dotado de servicios adecuados. En este sentido, se prioriza la regeneración urbana, la reutilización de espacios infrutilizados y la mejora del espacio público como elemento estructurador de la vida urbana.

El tercer objetivo se orienta a **favorecer la proximidad y la movilidad sostenible**, promoviendo un reparto modal más equilibrado mediante el impulso del transporte público, la mejora de la conectividad peatonal y ciclista y la reorganización del espacio viario en favor de modos de transporte más sostenibles.

El cuarto objetivo plantea **impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas**, incorporando criterios de accesibilidad universal, perspectiva de género e integración intergeneracional en la planificación urbana.

Finalmente, se establece como objetivo reforzar **la resiliencia urbana y la adaptación al cambio climático**, integrando criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones, fortalecimiento de las infraestructuras verdes y gestión preventiva de los riesgos naturales.

### A.7.4. LÍNEAS DE TRABAJO DERIVADAS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Las mesas de participación ciudadana han permitido identificar diversas cuestiones prioritarias relacionadas con la movilidad, el espacio público, los equipamientos, los usos del suelo, la vivienda, la actividad económica y el suelo rústico.

Entre las principales preocupaciones ciudadanas destaca la **movilidad y accesibilidad**, caracterizada por la congestión del tráfico y por la necesidad de mejorar las conexiones con Sevilla y los itinerarios peatonales y ciclistas. Asimismo, se detectan carencias en el **espacio público y en el arbolado urbano**, que influyen directamente en la calidad ambiental y en el confort de los espacios urbanos.

En relación con los **equipamientos y servicios urbanos**, se observan desequilibrios en su distribución territorial, especialmente en áreas de reciente desarrollo. En el ámbito económico, se identifica la necesidad de reforzar el comercio de proximidad y de mejorar la relación entre las áreas productivas y la estructura urbana.

Por último, el análisis del **suelo rústico y de la actividad agraria** pone de manifiesto la importancia de determinadas producciones agrícolas, que constituyen un elemento relevante para la economía local y para la relación entre el medio urbano y el medio rural.

### A.7.5. COORDINACIÓN ENTRE EL PGOM Y EL POU

El documento señala que el PGOM se centra en la ordenación estructural del territorio municipal, mientras que la regulación detallada del suelo urbano corresponde al Plan de Ordenación Urbana (POU).

Ambos instrumentos deben desarrollarse de forma coordinada para garantizar una planificación coherente del municipio. Mientras el PGOM define el modelo territorial, el POU se encarga de concretar la ordenación urbana, incluyendo aspectos como la zonificación, la regulación edificatoria y la organización del espacio público. Esta complementariedad resulta esencial para asegurar una gestión urbanística eficaz y una adecuada calidad de vida en el municipio.

Resumiendo, a modo síntesis en el siguiente cuadro:

<b>Dimensión estratégica</b>	<b>Problemática detectada</b>	<b>Orientación del PGOM</b>
Territorio y medio ambiente	Riesgo de inundación y presión sobre el territorio	Ordenación territorial resiliente e integración de infraestructuras verdes
Estructura urbana	Fragmentación del tejido urbano	Mejora de la cohesión y continuidad urbana
Movilidad	Dependencia del vehículo privado	Impulso de movilidad sostenible y transporte público
Vivienda	Falta de planificación actualizada y parque envejecido	Política de vivienda y regeneración urbana
Paisaje y medio ambiente	Impacto de infraestructuras energéticas	Integración paisajística y protección del entorno
Gobernanza urbanística	Planeamiento no adaptado al marco normativo	Nuevo PGOM adaptado a legislación vigente
Cohesión social	Desigual acceso a equipamientos y servicios	Ciudad más equilibrada y accesible

## A.8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

### A.8.1. MARCO GENERAL DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El planteamiento del nuevo modelo territorial y urbano del municipio de Camas parte del análisis del planeamiento vigente, definido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 2000, así como de las modificaciones posteriores y de las actuaciones urbanísticas desarrolladas desde entonces. La formulación del nuevo PGOM se sitúa además en un contexto normativo renovado, marcado por la aprobación de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento, que introducen nuevos principios de ordenación territorial y urbanística.

En este marco, el nuevo planeamiento debe responder a los principios generales establecidos por la legislación autonómica, entre los que destacan la **viabilidad social de las actuaciones**, orientadas al interés general y a la satisfacción de las necesidades colectivas; la **viabilidad ambiental y paisajística**, que exige la protección del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural y del paisaje; y la **ocupación sostenible del suelo**, evitando el consumo innecesario de territorio y priorizando la reutilización de la ciudad existente.

Asimismo, el modelo territorial deberá basarse en el **uso racional de los recursos naturales**, promoviendo la eficiencia energética, el aprovechamiento de energías renovables y la gestión sostenible del agua y de los residuos. A estos principios se suma la necesidad de garantizar la **resiliencia del territorio frente a riesgos y cambios ambientales**, la **viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas** y la **gobernanza participativa**, fomentando la cooperación entre administraciones públicas, agentes sociales y sector privado.

En conjunto, estos criterios configuran el marco conceptual desde el que debe definirse el nuevo modelo urbano de Camas, orientado hacia un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y adaptado a las condiciones actuales del municipio y de su entorno metropolitano.

### A.8.2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO

En coherencia con los principios anteriores, el nuevo PGOM establece una serie de objetivos generales destinados a orientar la ordenación urbanística del municipio. Entre ellos destaca la necesidad de **adaptar el planeamiento municipal a la normativa vigente**, incorporando los principios y determinaciones de la LISTA y del marco territorial supramunicipal.

El planeamiento deberá contribuir igualmente a **mejorar la calidad de vida de la población**, mediante la ordenación equilibrada de los usos del suelo, la mejora del espacio público y la dotación adecuada de equipamientos y servicios urbanos. Asimismo, el plan se concibe como un instrumento de planificación a largo plazo, capaz de anticipar los cambios sociales, económicos y demográficos que puedan afectar al municipio en el futuro.

Otro objetivo relevante es el de **considerar la dimensión metropolitana de Camas**, integrando la planificación municipal en el contexto del Área Metropolitana de Sevilla y garantizando la coherencia con las infraestructuras, servicios y dinámicas territoriales del entorno.

Además, el nuevo planeamiento deberá incorporar herramientas que faciliten la gestión urbanística, incluyendo **cartografía actualizada y sistemas de información geográfica interoperables**, así como criterios para fomentar el uso de energías renovables y mejorar la eficiencia energética del municipio.

### A.8.3. OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

El diagnóstico territorial del municipio permite identificar una serie de objetivos específicos que orientan el nuevo modelo urbano. Uno de los principales consiste en consolidar a **Camas como alternativa residencial dentro del área metropolitana de Sevilla**, aprovechando su posición estratégica y su elevada accesibilidad, pero apostando por un modelo urbano equilibrado que reduzca la dependencia funcional de la capital.

En este contexto, el planeamiento deberá priorizar la **rehabilitación del parque residencial existente y la regeneración urbana**, dado el elevado peso de viviendas construidas entre las décadas de 1950 y 1970 y las carencias detectadas en términos de accesibilidad y eficiencia energética.

Asimismo, el nuevo modelo urbano deberá establecer **límites al crecimiento urbano**, alineándose con los principios de ciudad compacta y con los objetivos de sostenibilidad ambiental y territorial. La reutilización de vacíos urbanos y la densificación cualificada de la ciudad consolidada se plantean como alternativas prioritarias frente a nuevos desarrollos extensivos.

Otro objetivo fundamental consiste en la **creación de un sistema ambiental continuo**, que conecte los espacios naturales y paisajísticos del municipio con la estructura urbana. Este sistema ambiental debe reforzar la relación entre el núcleo urbano y el río Guadalquivir, mejorar la conectividad ecológica y promover el uso social de los espacios libres.

Del mismo modo, el planeamiento deberá abordar la **fragmentación urbana existente**, generada principalmente por grandes infraestructuras viarias, mediante la mejora de la conectividad entre barrios y la creación de una red continua de espacios públicos, itinerarios peatonales y corredores verdes.

Por último, se plantea la necesidad de **integrar en la ordenación municipal aquellas áreas desarrolladas sin planeamiento o con planeamiento incompleto**, dotándolas de seguridad jurídica y mejorando su conexión con la estructura urbana.

### A.8.4. ESTRATEGIAS TERRITORIALES Y SECTORIALES

El nuevo PGOM deberá incorporar diversas estrategias sectoriales destinadas a reforzar la funcionalidad y sostenibilidad del municipio. Entre ellas destaca la **mejora del sistema de movilidad**, promoviendo un modelo multimodal basado en el transporte público, la movilidad peatonal y ciclista y la reorganización del sistema viario.

Asimismo, se propone aprovechar la posición estratégica del municipio en el corredor del Guadalquivir para desarrollar una **estrategia logística**, favoreciendo la implantación de actividades económicas vinculadas a la distribución y al transporte de mercancías.

En el ámbito territorial y ambiental, se plantea potenciar la **oferta turístico-recreativa vinculada a los espacios naturales**, incluyendo la red de vías pecuarias, los itinerarios paisajísticos y el sistema de espacios libres.

El planeamiento también deberá incorporar criterios de **resiliencia urbana y adaptación al cambio climático**, promoviendo el uso racional de los recursos naturales, la generación de energías renovables y la gestión sostenible del agua y de los residuos.

Finalmente, se plantea la necesidad de **dotar al municipio de nuevas infraestructuras**, entre ellas la mejora del sistema de saneamiento mediante la implantación de nuevas instalaciones que permitan optimizar la gestión del ciclo del agua.

Sintetizando los objetivos en el siguiente cuadro:

<b>Dimensión</b>	<b>Criterios y objetivos principales</b>	<b>Orientación del modelo urbano</b>
Marco normativo	Adaptación a LISTA y planificación territorial	Nuevo PGOM actualizado y coherente
Modelo territorial	Uso racional del suelo y ciudad compacta	Prioridad a regeneración urbana
Vivienda	Rehabilitación del parque residencial	Mejora de accesibilidad y eficiencia energética
Sistema ambiental	Conectar espacios naturales y urbanos	Infraestructura verde y relación con el Guadalquivir
Estructura urbana	Superar fragmentación territorial	Mejora de conectividad entre barrios
Movilidad	Modelo multimodal y sostenible	Refuerzo transporte público y movilidad activa
Actividad económica	Desarrollo logístico y comercio	Aprovechar posición metropolitana
Cambio climático	Resiliencia urbana y eficiencia energética	Integración de energías renovables
Infraestructuras	Mejora del saneamiento y servicios urbanos	Modernización de redes urbanas

### **A.9. SÍNTESIS DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**

El análisis del marco normativo vigente y del diagnóstico realizado para el municipio de Camas pone de manifiesto la necesidad de articular, desde el planeamiento urbanístico general, una serie de instrumentos que permitan intervenir de forma eficaz en el mercado del suelo y garantizar una oferta residencial adecuada a las necesidades de la población.

La posición estratégica de Camas dentro de la aglomeración urbana de Sevilla, unida a la presión del mercado residencial metropolitano y a la limitada disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos urbanos, hace necesario reforzar los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo con el objetivo de favorecer el acceso a la vivienda y garantizar un desarrollo urbano equilibrado.

En este contexto, el futuro Plan General de Ordenación Municipal deberá incorporar una estrategia integrada basada en la utilización coordinada de distintos instrumentos urbanísticos y de política de vivienda, entre los que destacan:

- el Patrimonio Municipal del Suelo, como instrumento para la creación de reservas estratégicas de suelo destinadas a actuaciones públicas y a la promoción de vivienda protegida;
- la reserva de suelo para vivienda protegida en las actuaciones de transformación urbanística, garantizando la disponibilidad de suelo para el desarrollo de vivienda asequible en coherencia con las necesidades identificadas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo;
- la movilización del parque de viviendas infrautilizadas, mediante instrumentos que favorezcan su incorporación al mercado residencial, especialmente en régimen de alquiler;
- y la posible utilización de derechos de tanteo y retracto, que permitan a la administración municipal adquirir viviendas o suelos estratégicos con el fin de reforzar el parque público de vivienda y facilitar el desarrollo de políticas municipales de vivienda.

La aplicación coordinada de estos instrumentos permitirá al PGOM de Camas reforzar la capacidad municipal de intervención en el mercado del suelo, favorecer el acceso a la vivienda en condiciones asequibles y orientar el desarrollo urbano hacia un modelo territorial equilibrado, socialmente inclusivo y sostenible.

### A.10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA

El proceso de redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Camas se estructura en una secuencia de fases técnicas y administrativas que se desarrollan conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato y en la normativa urbanística vigente, particularmente la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y la legislación ambiental aplicable en materia de Evaluación Ambiental Estratégica. Este proceso combina trabajos de análisis y redacción técnica, consultas a las administraciones competentes, participación ciudadana y procedimientos administrativos de aprobación.

La metodología de trabajo se organiza en ocho fases consecutivas que abarcan desde la planificación inicial y la elaboración del diagnóstico territorial hasta la aprobación definitiva y la entrega de la versión final del plan. Durante estas fases intervienen diferentes agentes institucionales, incluyendo el equipo redactor, el Ayuntamiento de Camas, los organismos sectoriales y el órgano ambiental competente. El cronograma previsto establece un desarrollo aproximado de veinte meses para la redacción y tramitación del plan, excluyendo los plazos asociados a la emisión de informes sectoriales y a los procedimientos administrativos externos. Este enfoque permite estructurar de forma ordenada la elaboración del PGOM, garantizando la integración de los aspectos técnicos, ambientales y participativos necesarios para la definición del modelo territorial y urbano del municipio.

Podemos resumir en la siguiente tabla incluyendo el conjunto de las fases de redacción del PGOM:

Fase	Denominación	Contenido principal	Documentos principales	Agentes intervinientes	Plazo aproximado
Fase I	Programa de trabajo y plan de participación ciudadana	Organización inicial del proceso, definición metodológica y planificación del trabajo	Programa de trabajo y Plan de Participación Ciudadana	Equipo redactor y Ayuntamiento	1 mes
Fase II	Diagnóstico previo y actos preparatorios	Análisis territorial y urbano del municipio, recopilación de información sectorial y participación inicial	Documento de Diagnóstico Previo	Equipo redactor, Ayuntamiento, organismos y colectivos	1,5 meses (acumulado 2,5)
Fase III	Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico	Definición preliminar del modelo urbano y alternativas de ordenación	Avance del PGOM y Documento Inicial Estratégico (DIE)	Equipo redactor, Ayuntamiento, agentes sectoriales	3,5 meses (acumulado 6)
Fase IV	Documento para aprobación inicial	Redacción completa del plan e incorporación de criterios ambientales	Documento para aprobación inicial del PGOM, Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y Documento de Impacto en la Salud	Equipo redactor, Ayuntamiento, órgano ambiental	6 meses (acumulado 12)
Fase V	Información pública y modificaciones	Exposición pública del plan, consultas a administraciones y resolución de alegaciones	Documento resumen de modificaciones, informes de alegaciones y documento síntesis	Ayuntamiento, organismos sectoriales, ciudadanía, equipo redactor	3,5 meses (acumulado 15,5)
Fase VI	Declaración Ambiental Estratégica	Evaluación ambiental final y adaptación del documento del plan	Estudio Ambiental Estratégico final y propuesta final del plan	Órgano ambiental, Ayuntamiento, equipo redactor	1,5 meses (acumulado 17)
Fase VII	Aprobación definitiva del plan	Tramitación administrativa final y aprobación por el Pleno municipal	Documento definitivo del PGOM	Ayuntamiento, Consejería competente	2 meses (acumulado 19)
Fase VIII	Versión final del plan	Entrega de la documentación definitiva y cierre del proceso	Versión final del PGOM	Equipo redactor y Ayuntamiento	1 mes (acumulado 20)

**A.II. ANEXOS INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE II**

Previamente a la redacción del presente Plan General de Ordenación Municipal de Camas se ha procedido a la recopilación, sistematización y análisis de diversa documentación sectorial, administrativa, cartográfica y técnica procedente de organismos competentes de la Administración General del Estado, de la Junta de Andalucía y del propio Ayuntamiento de Camas, con el objetivo de disponer de una base de información completa, coherente y actualizada que sirva de soporte a la ordenación propuesta.

La información recopilada, que se relaciona a continuación, ha permitido identificar las principales afecciones sectoriales, infraestructuras existentes y previstas, elementos patrimoniales, condicionantes ambientales y territoriales, así como los criterios técnicos que inciden en la ordenación urbanística del término municipal.

Entre la documentación analizada se resume en el cuadro siguiente:

Ámbito	Documentación analizada	Organismo / Fuente	Utilidad para el PGOM
<b>Dominio público hidráulico</b>	Resolución CHG según art. 9 quater del RDPH	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	Identificación de cauces, zonas inundables y servidumbres hidráulicas
<b>Infraestructuras ferroviarias</b>	Estudio informativo enlace AVE Sevilla-Huelva	Ministerio de Transportes	Análisis de posibles afecciones ferroviarias en el municipio
<b>Transporte metropolitano</b>	Estudio de alternativas Línea 2 Metro de Sevilla	Junta de Andalucía	Evaluación de su impacto en movilidad metropolitana
<b>Movilidad urbana</b>	Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Camas	Ayuntamiento de Camas	Referencia para diagnóstico de movilidad y accesibilidad
<b>Patrimonio histórico</b>	Información del BIC del Carambolo e informes culturales	Consejería de Cultura	Delimitación de ámbitos arqueológicos y protección patrimonial
<b>Vías pecuarias</b>	Cartografía y documentación de vías pecuarias	Ayuntamiento de Camas / Junta de Andalucía	Identificación de trazados y régimen jurídico
<b>Informes sectoriales</b>	Informes de salud, industria, infraestructuras, energía	Diversos organismos sectoriales	Identificación de afecciones técnicas
<b>Infraestructuras energéticas</b>	Información de Red Eléctrica	Red Eléctrica de España	Localización de líneas eléctricas y servidumbres
<b>Información cartográfica</b>	DERA, REDIAM, IDEAndalucía, IGN, PNOA	Sistemas de información territorial	Base cartográfica para análisis territorial
<b>Información territorial complementaria</b>	Catastro, SIMA, Google Earth / Maps	Fuentes públicas	Apoyo al análisis urbano y territorial

## A.12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES

Garantizar e impulsar el ejercicio del derecho a participar de la ciudadanía, de las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, de las entidades de participación ciudadana durante la elaboración, tramitación y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Camas, es un mandato legal, un objetivo específico definido en la Agenda Urbana Española y un reto en materia de planificación urbanística que abarca al ciclo completo de planificación del Nuevo Plan, cuya correcta atención dará como resultado un instrumento de planeamiento general más consensado y mejor adaptado a las necesidades urbanísticas del municipio.

La importancia de integrar, mediante la participación, en las fases tempranas de la planificación urbana, el punto de vista de los diferentes agentes sociales radica, no solo en que es un ejercicio de transparencia y buena gobernanza por parte de la Administración Local, sino que, además, permite al Ayuntamiento anticipar los posibles conflictos, identificar oportunidades y adoptar soluciones más eficaces. Por esta razón, es conveniente conocer desde las fases iniciales, y a lo largo de todo el proceso, las ideas y posiciones de la ciudadanía y los distintos agentes con respecto al Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Camas para evitar encontrar grandes problemas a la hora de su aplicación. Además, participar en la toma de decisiones ayuda a los diferentes agentes sociales a entender la complejidad del funcionamiento del propio proceso de planificación urbanística.

La participación ciudadana es un proceso de mejora continua que se retroalimenta de información, de participación y de análisis de las aportaciones realizadas, a través de los distintos cauces y herramientas de participación. Esta contribución modela, en cierta medida, los documentos técnicos (el propio Avance del PGOM y el DIE), se da cuenta de este en una Memoria de Participación y culmina, en esta fase, con la información pública del Avance del PGOM y su DIE.

Se resumen las jornadas de participación celebradas en el mes de enero de 2026 correspondientes a la fase II de redacción del PGOM:

### RESUMEN REUNIÓN MESA TÉCNICA

Mesa técnica	Información
Tipo de reunión	1ª Reunión Técnica
Fecha	15 enero 2026
Lugar	Ayuntamiento de Camas
Tema	Análisis del estado del suelo urbano y afecciones del PGOM
Participantes Ayuntamiento	Delegado de Servicios Urbanísticos, Jefa de Planeamiento, Secretaría, Jefe de Licencias y técnicos
Participantes equipo redactor	Ramón Cuevas Rebollo, Javier López Ruiz, Carlos Díaz Rebollo
Contenido principal	Presentación del diagnóstico estructurado en tres bloques de análisis
Resultados	Identificación de parcelas urbanas que cumplen criterios LISTA
Cuestiones tratadas	Delimitación de sectores, conectividad, accesibilidad y afecciones urbanísticas
Conclusión	Consolidación de la base técnica para el diagnóstico del PGOM

### RESUMEN REUNIÓN MESA POLÍTICA

Mesa política	Información
Tipo de reunión	1ª Reunión Política
Fecha	15 enero 2026
Lugar	Ayuntamiento de Camas
Tema	Presentación del PGOM y alineación con criterios políticos
Participantes Ayuntamiento	Equipo de gobierno municipal
Participantes equipo redactor	Ramón Cuevas Rebollo, Javier López Ruiz, Carlos Díaz Rebollo
Contenido principal	Presentación del diagnóstico territorial y estructura del plan
Objetivo	Integrar las prioridades políticas en el desarrollo del PGOM
Resultados	Definición de un marco de coordinación política para el plan
Conclusión	Establecimiento de una base estratégica para fases posteriores

### RESUMEN REUNIÓN MESA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Mesa participación ciudadana	Información
Tipo de reunión	1ª Reunión temática de participación ciudadana
Fecha	15 enero 2026
Lugar	Ayuntamiento de Camas
Tema	Explicación del proceso del PGOM y recogida de demandas vecinales
Participantes Ayuntamiento	Delegado de Urbanismo y Jefa de Planeamiento
Participantes ciudadanía	12 vecinos asistentes
Participantes equipo redactor	Javier López Ruiz, Juan José Castro Pérez

Principales cuestiones planteadas	Demandas ciudadanas
Movilidad	Congestión del tráfico, problemas de acceso a Sevilla
Transporte público	Autobuses saturados y deficiente conexión metropolitana
Infraestructuras	Incertidumbre sobre trazado del carril BUS-VAO
Movilidad peatonal	Problemas de accesibilidad en nuevas zonas urbanas
Espacio público	Falta de arbolado y sombra
Medio ambiente urbano	Desconexión de espacios verdes
Contaminación acústica	Ruido de la SE-30 y demanda de pantallas acústicas
Paisaje	Impacto visual de líneas eléctricas
Comercio	Falta de servicios comerciales en nuevos desarrollos
Actividad agraria	Importancia del cultivo de patata en la Vega

# ¿En qué momentos se podrá ejercer el derecho a la participación ciudadana?





AYUNTAMIENTO DE  
**CAMAS**

■ buró4