

D. ANEXOS

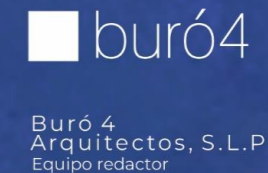
D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

FASE IV

**PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO
AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS**



Ayuntamiento de Guillena
Promotor
Diputación Provincial de Sevilla
Organismo financiador



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

Código Seguro De Verificación	11NYs2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NYs2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/31



Contratación de servicios de redacción del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL del Ayuntamiento de Guillena

EXPEDIENTE 3963/2022

FASE IV PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS FECHA DE EDICIÓN: NOVIEMBRE 2025

ÔWòXœUÁ ÜòóúššUÁ ÜœUÁ GÌFHÌÈÜ

Øä{ aa[Áã ää(^) çÁ [[:ÔWòXœUÁÜòóúššUÁ ÜœUÁ ÜœUÁ GÌFHÌÈÜ

ØòÜÜœŠÁ ÜòXŠŠœÁ RUÜÖÖÄÄ HFÍ JJI HF œ

Øä{ aa[Áã ää(^) çÁ [[:ØòÜÜœŠÁÜòXŠŠœ RUÜÖÖÄÄ HFÍ JJI HFœ



Ayuntamiento de Guillena Promotor Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador



DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Table with 4 columns: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Url De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página. Includes QR code.

D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

EQUIPO

El presente documento de **D. ANEXOS- D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU** para el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de GUILLENA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Guillena a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente 3963/2022).

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

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

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

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

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martín Pérez, Geógrafo urbanista

JEFES DE EQUIPO

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

EQUIPO TÉCNICO

Daniel Montaner Sanz- Arquitecto
Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jiménez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogginí, 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, E. Arquitectura
Juan José Castro Pérez, Arquitecto

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista
Álvaro Pérez Sarabia. Biólogo e I.T. Agrícola
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa O.T.

EQUIPO JURÍDICO

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

EQUIPO ADMINISTRATIVO

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

COLABORADORES / ASESORES

Julio Pino García- Asesor Jurídico
María del Carmen Molina González

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Lorenzo José Medina Moya.
Alcalde

Antonio Garrido Zambrano
Cuarto Tte. alcalde Urbanismo y Vivienda

TÉCNICOS MUNICIPALES

Víctor Manuel Marañón Mora
Arquitecto municipal



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 3

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 3/31



D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

ÍNDICE

D.1.1.	OBJETO DEL DOCUMENTO	5
D.1.2.	ATU-NU-01 “PUERTA SIERRA”	6
D.1.2.1.	NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.....	6
D.1.2.2.	ÁMBITO PROPUESTO.....	6
D.1.2.3.	BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	7
D.1.2.4.	BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	8
D.1.2.5.	BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	10
D.1.2.6.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA	11
D.1.3.	ATU-NU-02 “CAMINO DEL GARROBO”	12
D.1.3.1.	NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.....	12
D.1.3.2.	ÁMBITO PROPUESTO.....	12
D.1.3.3.	BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	13
D.1.3.4.	BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	14
D.1.3.5.	BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	17
D.1.3.6.	ANÁLISIS DE VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA.....	18
D.1.4.	ATU-UN-03 “ACCESO LAS PAJANOSAS A-66”	19
D.1.4.1.	NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.....	19
D.1.4.2.	ÁMBITO PROPUESTO.....	19
D.1.4.3.	BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	20
D.1.4.4.	BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	21
D.1.4.5.	BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	23
D.1.4.6.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA	24
D.1.5.	ATU-NU-04 “RESIDENCIAL GUILLENA”	25
D.1.5.1.	NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.....	25
D.1.5.2.	ÁMBITO PROPUESTO.....	25
D.1.5.3.	BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	26
D.1.5.4.	BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	27
D.1.5.5.	BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	30
D.1.5.6.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA	31



Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta la presente propuesta de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en desarrollo de lo dispuesto en la memoria de ordenación del Plan General de Ordenación Municipal de Guillena (en adelante, PGOM), siguiendo la estructura y contenido establecidos en el artículo 57 de la normativa urbanística.

Así, los contenidos de la presente propuesta de delimitación se estructuran en los siguientes apartados:

- Necesidad de transformación del suelo, que incluye la justificación del interés público o social de la actuación en función de lo dispuesto en la normativa urbanística, en concreto en su Título 3, Capítulo 2, Sección 2.
- Según el artículo 58, puede llevarse a cabo una propuesta de delimitación de una actuación de nueva urbanización cuando se justifique la necesidad de crecimiento residencial, de la actividad económica o de completar la estructura urbanística.
- Ámbito propuesto. Donde se realiza una descripción del ámbito, así como una justificación de la inserción de la propuesta en la estructura urbanística general.
- Bases para la equidistribución de beneficios y cargas. En las que se definen los Usos Globales y los distintos aprovechamientos urbanísticos, en base a los parámetros propuestos.
- Bases para la ordenación de la actuación. Que contiene un análisis de las Afecciones del ámbito, y en la que se realiza un esquema de ordenación no vinculante que sirve de base para la justificación de cumplimiento de las reservas de espacios libres y equipamientos establecidas en el RGLISTA. Así mismo, en este apartado se comprueba la adecuación del esquema de ordenación a las directrices establecidas tanto en el RGLISTA como en la Normativa Urbanística del PGOM de Guillena.
- Bases para la ejecución de la actuación, donde se establece el carácter y modalidad de gestión de la actuación, así como los plazos y la estimación de costes de urbanización y criterios de distribución de cargas.
- Análisis de la viabilidad social y económica. En este apartado se analizan la viabilidad social y económica de la actuación propuesta.

La inclusión de propuestas de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en los PGOM, como parte de su contenido documental propio, es una posibilidad expresamente contemplada en los art. 63.2.b de la LISTA y 77.8 del RGLISTA, para aquellas actuaciones cuyo desarrollo a corto plazo se estime conveniente o necesario.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 5/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.2. ATU-NU-01 "PUERTA SIERRA"

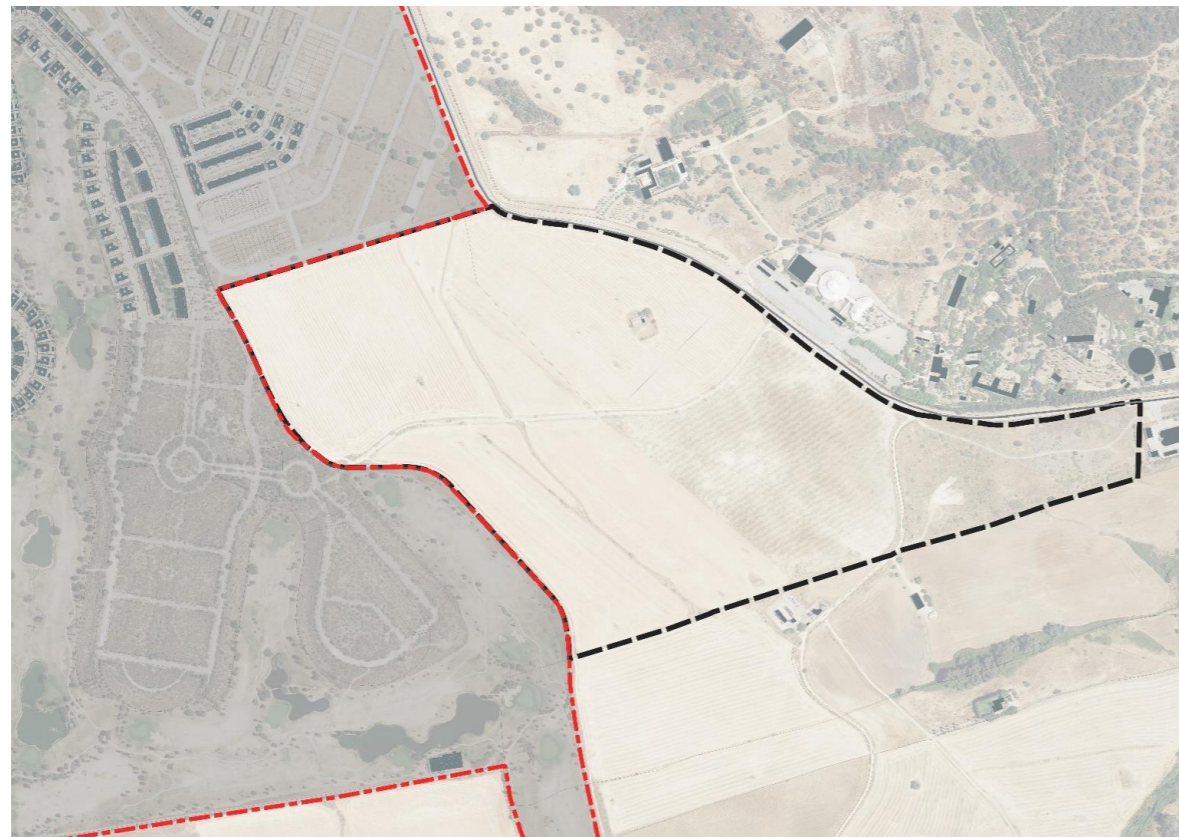
D.1.2.1. NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

La presente propuesta de delimitación se justifica ante la necesidad de creación de nuevas viviendas, en relación a la carencia actual de suelo suficiente en Guillena para atender tanto la demanda de ampliación de su propio tejido residencial como la demanda complementaria proveniente de la corona metropolitana de Sevilla, que pueda dar acceso al mercado a nuevos usuarios, con precios más accesibles gracias a una mayor oferta, y al fomento del empleo local, entendiéndose justificado el interés público o social de la actuación propuesta.

D.1.2.2. ÁMBITO PROPUESTO

D.1.2.2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito propuesto se sitúa al sur este del núcleo urbano de La Pajanosas, con el objetivo de completar el vacío urbano existente entre la carretera SE-187, con la que limita por su borde norte, y las urbanizaciones residenciales de Hato Verde y Hato Real, que lindan al oeste con la propuesta. Los límites de la intervención se completan por el este con la EDAR existente y por el sur con suelo rústico clasificado por el presente PGOM.



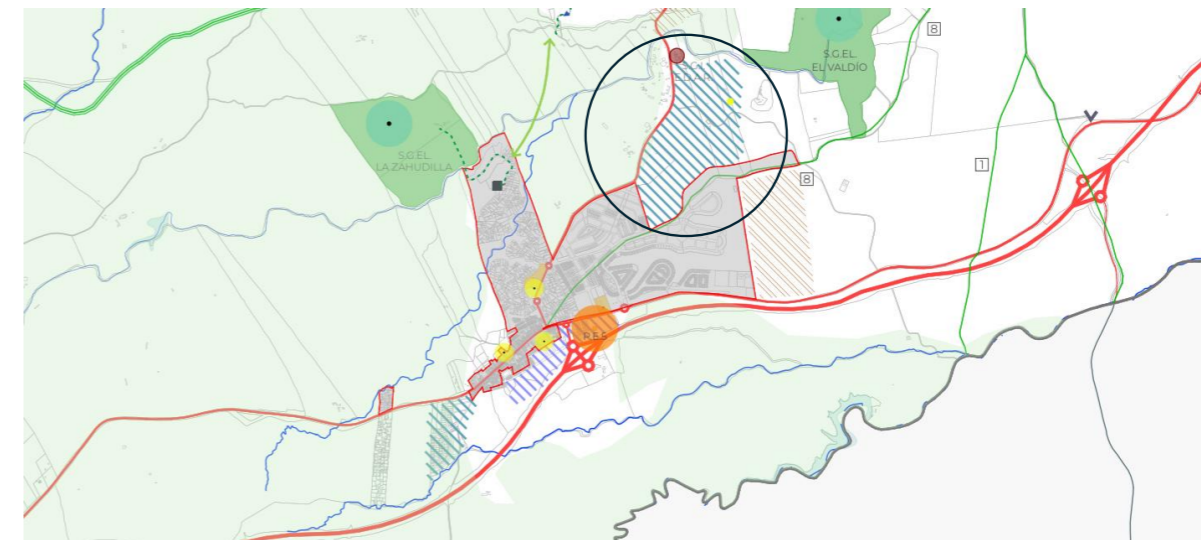
Los suelos propuestos están clasificados como suelo rústico común en el Plan General de Ordenación Municipal en elaboración, tal y como queda reflejado en el Plano de Ordenación O.02 "Suelo rústico. Categoría y Zonas".

La delimitación propuesta presenta una superficie de 468.899,55 m²s, pudiéndose realizar ajustes de la misma a través del Plan Parcial de Ordenación que ordene el ámbito en la delimitación propuesta, conforme a lo recogido en el art. 78.2.b del RGLISTA.

D.1.2.2.2. INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

La propuesta de delimitación presentada promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, al proponer completar el vacío urbano existente entre las urbanizaciones residenciales de Hato Verde y Hato Real, con las que colinda, y contribuye a la consolidación y mejora del núcleo urbano de Las Pajanosas, al proponer un incremento de la cantidad y diversidad de los usos actualmente existentes en esta zona, atendiendo las necesidades de crecimiento urbano del municipio y su entorno y completando la estructura urbanística de la zona donde se prevé su implantación.

Así mismo, concuerda además con lo indicado en el plano de la alternativa de ordenación seleccionada por el PGOM (Alternativa 01), que señala precisamente la zona coincidente con el ámbito de actuación de la presente propuesta de ATU-NU, como una de las áreas estratégicas de crecimiento de uso global residencial previstas para el municipio.



Detalle de. Plano O-4.1 Alternativa 01 (seleccionada). Avance PGOM



Código Seguro De Verificación	11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.2.3. BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

D.1.2.3.1. USOS GLOBALES

Se propone como uso global el residencial, asignando un máximo del 96% de la edificabilidad total a este uso, reservando un mínimo del 4% para usos compatibles (terciarios y otros).

D.1.2.3.2. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

Se propone la aplicación de un índice de edificabilidad global de 0,50 m²t/m²s, obteniéndose los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s
- Superficie del sector: 468.899,55 m²s
- Edificabilidad total: 234.449,78 m²t

D.1.2.3.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Conforme al art. 52 del RGLISTA, el aprovechamiento urbanístico se determina ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística, obteniéndose, por tanto:

El aprovechamiento objetivo, que es aquel que corresponde a un concreto ámbito, y que en nuestro caso es el del ámbito de la ATU-NU planteada, y para cálculo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Edificabilidad total: 234.449,78 m²t
- Máxima edificabilidad residencial (96%): 225.071,78 m²t

De la cual, se reserva un 40% para su destino a vivienda protegida, por lo que la edificabilidad residencial quedaría:

- Edificabilidad residencial libre: 135.043,07 m²t
- Edificabilidad residencial VPO: 90.028,71 m²t
- Edificabilidad otros usos (4%): 9.377,99 m²t

Se obtiene, junto con los coeficientes de homogenización, el siguiente cuadro que nos permiten establecer el aprovechamiento objetivo del área de reparto:

ATU-NU PUERTA SIERRA		468.899,55	m2s
Uso Global	Edificabilidad [m2t]	Coef. Uso	Aprovechamiento Objetivo [ua]
Vivienda Libre	135.043,07	1,0000	135.043,07
Vivienda Protegida	90.028,71	0,7800	70.222,40
Terciario	9.377,99	1,1000	10.315,79
TOTAL			215.581,26

El aprovechamiento medio se determinará dividiendo el aprovechamiento objetivo obtenido entre la superficie total del sector, que es coincidente con el Área de Reparto, obteniéndose un valor de **0,4597 ua/m2s**.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 7/31



D. ANEXOS

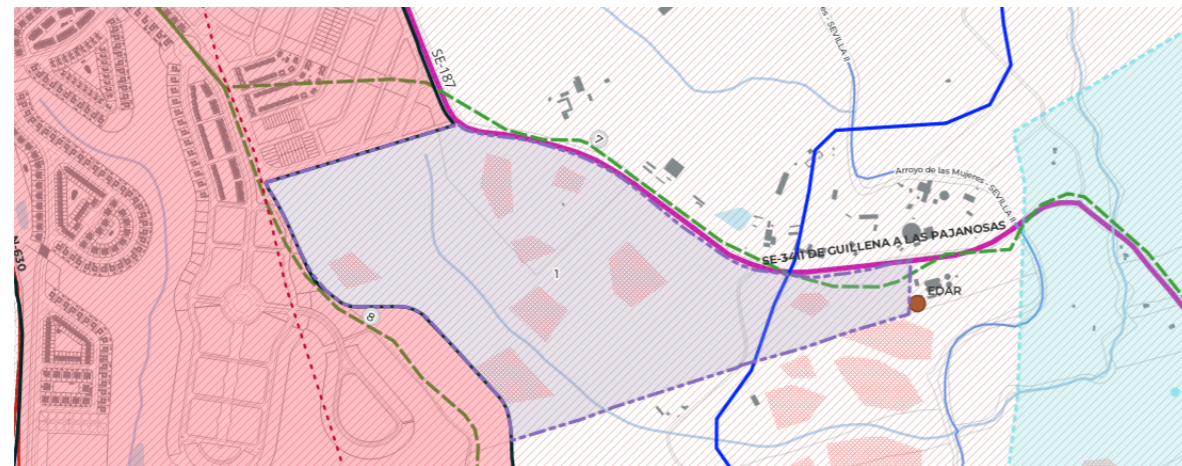
D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.2.4. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.2.4.1. AFECCIONES

Al superponer el ámbito de actuación de la ATU-NU "Puerta Sierra" con los planos de información sectorial, donde aparecen reflejadas las distintas afecciones sectoriales y territoriales, se aprecian las afecciones, que habrán de tenerse en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector.

En dicho ámbito son relevantes la afección de carretera, vías pecuarias, cauces y respecto a cultura se identifican una serie de prospecciones arqueológicas que se realizaron dando lugar a distintos hallazgos, por lo que a la hora de desarrollar el PPO se deberá estar a lo establecido en la legislación sectorial de al menos estos elementos.



D.1.2.4.2. ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La elaboración del esquema de ordenación se orienta a justificar que resulta posible dar cumplimiento a las directrices de ordenación establecidas en la normativa urbanística del PGOM, para lo cual se toman en consideración los parámetros de ordenación, definidos en los apartados anteriores y sirven de base, además, para la elaboración de las bases de ejecución y análisis de la viabilidad social y económica:

Reservas mínimas de sistemas generales y locales:

Para el cálculo de sistemas generales y locales se habrá de determinar el número máximo de habitantes de la actuación, que contando con una densidad establecida de 44 viv/Ha y una media de 2,4 habitantes por vivienda, nos arroja un total de 2.069 viviendas y un total de 4.966 habitantes.

Sistemas generales

En lo que respecta a los sistemas generales incluidos en el ámbito, se está a lo dispuesto en la normativa urbanística, por lo que, según definido en el art. 89 se habrá de reservar con destino a sistemas generales de espacios libres un mínimo de 7,02 m²s por cada nuevo habitante estimado.

Por lo anterior, la ordenación pormenorizada que desarrolle la presente propuesta de delimitación de ATU-NU deberá reservar un mínimo de **33.598,54 m² de suelo**.

Sistemas locales

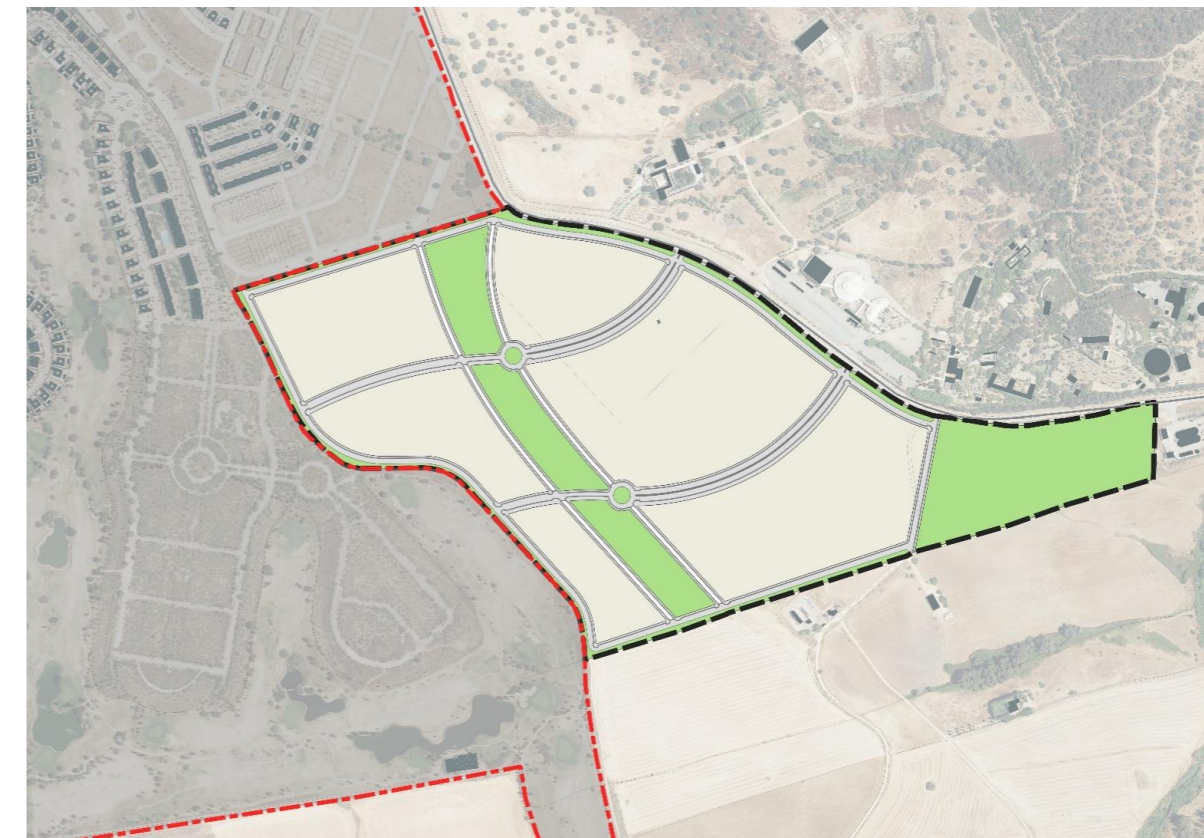
Para la determinación de la reserva mínima de sistemas locales se está a lo establecido en el art. 82.6 del RGLISTA, en el que se establece que, en las actuaciones de uso global residencial, se habrá de reservar, al menos 16 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea, para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos. La reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

ATU-NU PUERTA SIERRA	468.899,55	m2	4.966	hab.
SL Mínimos	16	m2/hab	79.449,60	m2
SL Espacios Libres	10,00	m2/hab	49.656,00	m2
SL Equipamientos	2,50	m2/hab	12.414,00	m2
	4%	Sup. ATU-NU	18.755,98	m2

Por lo que para cumplir lo estipulado en el RGLISTA, se habrán de realizar las siguientes superficies:

SL Espacios Libres	60.693,62	m2
SL Equipamientos	18.755,98	m2

A efectos de la presente propuesta de delimitación de ATU-NU, se elabora propuesta de ordenación que, aunque no siendo vinculante, supera los estándares mínimos anteriormente determinados y que será la base de cálculo para la viabilidad social y económica.



Código Seguro De Verificación	11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

Contando la propuesta con los siguientes datos generales:

Total superficie ámbito (m2s)		468.899,55
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	24,4%	114.208,80

Total edificabilidad residencial (m2t)	96% del ámbito	225.071,78
Total edificabilidad terciario y otros (m2t)	4% del ámbito	9.377,99

D.1.2.4.3. ADECUACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENACIÓN

Criterios generales para la ordenación urbanística (art. 79)

Son de especial aplicación a la ordenación detallada a establecer por un Plan Parcial de Ordenación los criterios relativos al diseño y orientación de la trama urbana, en aras de obtener los beneficios de factores naturales (art. 79.4.b del RGLISTA) y la integración, con carácter transversal, de los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades y accesibilidad universal (art. 79.5 del RGLISTA). Al respecto:

- La orientación de la trama urbana, desarrollada fundamentalmente al sur de las laderas existentes, favorece una cuidada orientación y soleamiento de las piezas edificatorias, en distintos tramos horarios.
- Los suelos dotacionales ordenados de forma preliminar son compatibles con usos diversos, de tal forma que el Plan Parcial de Ordenación que establezca de forma definitiva la ordenación detallada del ámbito pueda establecer sus usos en atención a las necesidades identificadas con perspectiva de género y por franjas de edad, tal y como establece el art. 79.5.b del RGLISTA.
- Criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano (art. 80)
- La ordenación establecida con carácter esquemático es compatible con:
 - La ordenación del espacio público urbano de forma que se generen recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, la calidad del aire y el confort; la disposición de arbolado en proporción suficiente y el mantenimiento del suelo natural en los ámbitos no edificados ni urbanizados (arts. 80.1.a, c y d).
 - Se garantiza, además, la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, y entre estos y el entorno periurbano y rural, (art. 80.1.b).
 - Se toman en consideración criterios de proximidad a la hora de ordenar los espacios públicos, evitándose en todo caso las posiciones periféricas al ámbito (art. 80.1.e).
 - La regulación del espacio verde urbano de forma que se garantice la calidad en el diseño de zonas verdes, mediante una densidad mínima de vegetación y la selección de especies; el diseño de los pavimentos mediante criterios de permeabilidad y aptitud para la plantación; el establecimiento de condiciones de ordenación de los espacios libres interiores de parcela de forma que se permita su ajardinamiento y, en su caso, el favorecimiento de la creación de superficies dotadas de vegetación en cubiertas y terrazas (arts. 80.2.a, b, c y d).
- Criterios de ordenación de las dotaciones (art. 81)

La ordenación establecida con carácter esquemático:

- Permite el diseño versátil de los espacios libres y zonas verdes (art.81.a).
- Es compatible con la posible integración de los cauces mediante la calificación de las zonas inundables de menor riesgo (debiendo esto no obstante adecuarse a lo que determine el órgano sectorial) (art. 81.b).
- Es compatible con la implantación de medidas de mejora de la movilidad (art. 81.c).
- Incluye los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, procurando su distribución equitativa y permitiendo su uso inteligente, polivalente y compartido (art. 81.d).
- Es compatible con la implantación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos (art. 81.e).
- Reservas y estándares dotacionales (art. 82)

La propuesta de ordenación da cumplimiento a las reservas mínimas calculadas en la sección anterior, que son coherentes con las establecidas en el art. 82 del RGLISTA:

- La superficie total de suelos dedicados a espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios (114.208,80 m²s) supera la reserva mínima de 113.048,14 m²s establecida.
- La superficie de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes (95.452,82 m²s) es superior a la reserva mínima de 94.292,16 m²s establecida.

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación, en todo caso, el ajuste definitivo de las superficies con respecto a las reservas concretas que se determinen.

Reserva de vivienda protegida (art. 83)

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito la justificación del cumplimiento de la reserva mínima de vivienda protegida legalmente establecida. A efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico materializable, en la presente propuesta de delimitación se ha considerado la reserva mínima establecida en el art. 20.b del TRLSRU.



Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAAlxtOCI0eBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCI0eBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.2.5. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.2.5.1. CARÁCTER Y MODALIDAD DE GESTIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización (ATU-NU) se establece su desarrollo mediante ejecución sistemática, según dispone el art. 124.1.c del RGLISTA.

Se prevé el carácter privado de la ejecución, mediante sistema de compensación.

D.1.2.5.2. PLAZOS

Los plazos máximos para la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial de Ordenación desde la aprobación de la presente propuesta de delimitación, y de la aprobación definitiva del mismo PPO desde su aprobación inicial, son los establecidos legal y reglamentariamente.

En lo que respecta a los plazos de ejecución, se estima un plazo de 36 meses, que se toma en consideración en el análisis de la viabilidad social y económica de la actuación, si bien no tiene carácter vinculante.

D.1.2.5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

La estimación de los costes de urbanización de la actuación se desarrolla en el apartado siguiente, dedicado al análisis de la viabilidad económica de la actuación.

Según la estimación efectuada, en base al "Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025, los costes directos de urbanización ascienden a 25.100.000 €.

Considerando, por aproximación, un 10% de costes indirectos, los costes que supondrán la implantación sistemas urbanización sostenible, las conexiones con redes exteriores y modificación infraestructuras existentes, así como los honorarios técnicos de redacción de documentos técnicos y dirección de obra, los costes de gestión y administración, las tasas y licencias municipales, anuncios, y los costes financieros, seguros y otros, se obtiene una estimación total de gastos de urbanización de 32.655.100 €.

Corresponde al proyecto de reparcelación de la actuación la distribución de las cuotas de urbanización entre los propietarios, quienes, en principio, las asumirán atendiendo a criterios de proporcionalidad con respecto al aprovechamiento objetivo atribuido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 10

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 10/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.2.6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

D.1.2.6.1. VIABILIDAD SOCIAL

La viabilidad social de la actuación se justifica mediante las mejoras que se asocian al desarrollo de la actuación, que entre otras son las siguientes:

- La propuesta prevista contribuye a la mejora de las redes viarias, ciclista y peatonal del entorno, en pro de avanzar hacia un modelo de movilidad más sostenible, fomentando el incremento de los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de las vías ciclistas.
- La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- Se preverá igualmente, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".
- El diseño de la ordenación del conjunto tiene en cuenta la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, así como su relación con los espacios libres ya existentes, velando además por la conexión entre estos y su entorno, así como con los equipamientos existentes y nuevos propuestos.
- La propuesta de actuación prevista, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, contempla la creación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

D.1.2.6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la actuación y justificar su viabilidad económica, para lo cual se llevara a cabo la evaluación económica de los gastos e ingresos, en función de los datos anteriormente descritos.

Datos de partida utilizados como base de los cálculos:

Total superficie ámbito (m2s)		468.899,55
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	24,4%	114.208,80

Total edificabilidad residencial (m2t)	96% del ámbito	225.071,78
Total edificabilidad terciario y otros (m2t)	4% del ámbito	9.377,99

En función de los datos expuestos, se calculan los gastos previsibles de urbanización y del suelo, que se recogen en los siguientes cuadros:

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS	
	Importe (€)
1. Costes obra urbanización	25.100.000
2. Sobrecoste implantación sistemas urbanización sostenible	2.500.000
3. Costes conexión redes exteriores, modificación infraestructuras existentes y otros	2.650.000



4. Costes redacción documentos técnicos y dirección de obra	1.000.000		
5. Costes gestión y administración (PM)	200.000		
6. Tasas y licencias municipales, anuncios y otros	1.200.000		
TOTAL	32.650.000		
VALORACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	468.899,55	8,00	3.750.000
TOTAL			3.750.000

De la misma forma, se calculan los ingresos provenientes de la venta de las viviendas y de los solares de los usos complementarios, resumiéndose en el siguiente cuadro:

TOTAL INGRESOS VENTA SUELO PREVISTOS			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	253.376,60	232,63	59.000.000
TOTAL			59.000.000

Obteniéndose un balance final previsto, reflejado en el siguiente cuadro:

BALANCE FINAL	
	Importe (€)
1. Total gastos urbanización	32.650.000
2. Total gastos construcción	0
3. Precio del suelo	3.750.000
TOTAL COSTES	36.400.000
4. Ingresos previstos	59.000.000
TOTAL INGRESOS	59.000.000
TOTAL	22.600.000
RENTABILIDAD	62,09%

De lo que se desprende que los beneficios previstos suponen una diferencia positiva de **+ 22.600.000 €** en relación a los gastos, con una rentabilidad final aproximada del **62 %**, por lo que se puede concluir que la actuación es viable económicamente.

Código Seguro De Verificación	11NYs2qaAA1xtOCIOeBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NYs2qaAA1xtOCIOeBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.3. ATU-NU-02 "CAMINO DEL GARROBO"

D.1.3.1. NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

Esta propuesta de delimitación se justifica, al igual que la anterior, ante la necesidad de creación de nuevas viviendas, en relación a la carencia actual de suelo suficiente en Guillena para atender tanto la demanda de ampliación de su propio tejido residencial como la demanda complementaria proveniente de la corona metropolitana de Sevilla, que pueda dar acceso al mercado a nuevos usuarios, con precios más accesibles gracias a una mayor oferta, y al fomento del empleo local, entendiéndose justificado el interés público o social de la actuación propuesta.

D.1.3.2. ÁMBITO PROPUESTO

D.1.3.2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito se localiza al norte del núcleo urbano de las Pajanosas, colindante con suelo urbano consolidado y con la carretera N-630 por el sur este, lindando con suelo rústico en el resto de sus límites.



El ámbito se encuentra parcialmente urbanizado y con gran número de edificaciones en distintas fases de construcción que quedaron paralizadas y de forma inconclusa debido al contexto económico, ofreciendo un paisaje altamente degradado, visible desde múltiples puntos del municipio.

Los suelos propuestos están clasificados como suelo rústico común en el Plan General de Ordenación Municipal en elaboración, tal y como queda reflejado en el Plano de Ordenación O.02 "Suelo rústico. Categoría y Zonas".

La delimitación propuesta presenta una superficie de 139.763,00 m²s, pudiéndose realizar ajustes de la misma a través del Plan Parcial de Ordenación que ordene el ámbito en la delimitación propuesta, conforme a lo recogido en el art. 78.2.b del RGLISTA.

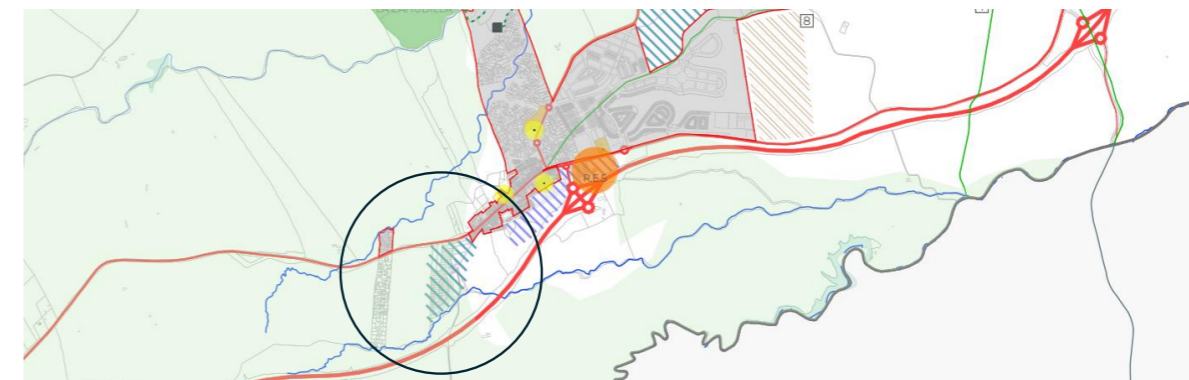


D.1.3.2.2. INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

A continuación, se incluye la justificación de la correcta inserción del ámbito en la estructura urbanística general en función de lo dispuesto en la Sección 3ª, del Capítulo 2º, del Título 3º de la Normativa Urbanística.

Esta propuesta de delimitación pretende la recuperación paisajística del ámbito, así como una ocupación racional y eficiente del suelo, contribuyendo a la consolidación y mejora del núcleo urbano de Las Pajanosas completando la estructura urbanística de la zona donde se prevé su implantación.

Al igual que la anterior propuesta de delimitación, el ámbito se localiza en el plano de la alternativa de ordenación seleccionada por el PGOM (Alternativa 01) como una de las áreas estratégicas de crecimiento de uso global residencial previstas para el municipio.



Avance PGOM. Plano O-4.1 Alternativa 01 (seleccionada).

Código Seguro De Verificación	11NYs2qaAA1xtOCIOeBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NYs2qaAA1xtOCIOeBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			Página	12/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.3.3. BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

D.1.3.3.1. USOS GLOBALES

Se propone como uso global el residencial, asignando la totalidad de la edificabilidad lucrativa total a este uso.

D.1.3.3.2. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

Se propone la aplicación de un índice de edificabilidad global de 0,5896 m²t/m²s, obteniéndose los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,4298 m²t/m²s
- Superficie del sector: 139.763,00 m²s
- Edificabilidad total: 60.072,31 m²t

D.1.3.3.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Conforme al art. 52 del RGLISTA, el aprovechamiento urbanístico se determina ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística, obteniéndose, por tanto:

- El aprovechamiento objetivo, que es aquel que corresponde a un concreto ámbito, y que en nuestro caso es el del ámbito de la ATU-NU planteada, y para cálculo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Edificabilidad total: 60.072,31 m²t
- Máxima edificabilidad residencial (100%): 60.072,31 m²t

De la cual, se reserva un 40% para su destino a vivienda protegida, por lo que la edificabilidad residencial quedaría:

- Edificabilidad residencial libre: 36.043,39 m²t
- Edificabilidad residencial VPO: 24.028,92 m²t

Se obtiene, junto con los coeficientes de homogenización, el siguiente cuadro que nos permiten establecer el aprovechamiento objetivo del área de reparto:

ATU-NU CAMINO DEL GARROBO		139.763,00	m2s
Uso Global	Edificabilidad [m2t]	Coef. Uso	Aprovechamiento Objetivo [ua]
Vivienda Libre	36.043,39	1,0000	36.043,39
Vivienda Protegida	24.028,92	0,7800	18.742,56
TOTAL			54.785,95

El aprovechamiento medio se determinará dividiendo el aprovechamiento objetivo obtenido entre la superficie total del sector, que es coincidente con el Área de Reparto, obteniéndose un valor de **0,3920 ua/m²s**.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 13/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.3.4. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.3.4.1. AFECCIONES

Al superponer el ámbito de actuación de la ATU-NU "Camino del Garrobo" con los planos de información sectorial, donde aparecen reflejadas las distintas afecciones sectoriales y territoriales, se aprecian las afecciones, que habrán de tenerse en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector.

En dicho ámbito son relevantes la afección de carretera y cauces así como zonas de protección relativas a aguas, por lo que a la hora de desarrollar el PPO se deberá estar a lo establecido en la legislación sectorial de al menos estos elementos.



D.1.3.4.2. ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La elaboración del esquema de ordenación se orienta a justificar que resulta posible dar cumplimiento a las directrices de ordenación establecidas en la normativa urbanística del PGOM, para lo cual se toman en consideración los parámetros de ordenación, definidos en los apartados anteriores y sirven de base, además, para la elaboración de las bases de ejecución y análisis de la viabilidad social y económica:

Reservas mínimas de sistemas generales y locales:

Para el cálculo de sistemas generales y locales se habrá de determinar el número máximo de habitantes de la actuación, que contando con una densidad establecida de 28,62 viv/Ha y una media de 2,4 habitantes por vivienda, nos arroja un total de 400 viviendas y un total de 960 habitantes.

Sistemas generales

En lo que respecta a los sistemas generales incluidos en el ámbito, se está a lo dispuesto en la normativa urbanística, por lo que, según definido en el art. 89 se habrá de reservar con destino a sistemas generales de espacios libres un mínimo de 7,02 m²s por cada nuevo habitante estimado.

Por lo anterior, la ordenación pormenorizada que desarrolle la presente propuesta de delimitación de ATU-NU deberá reservar un mínimo de **6.739,20 m² de suelo**.

Sistemas locales

Para la determinación de la reserva mínima de sistemas locales se está a lo establecido en el art. 82.6 del RGLISTA, en el que se establece que, en las actuaciones de uso global residencial, se habrá de reservar, al menos 18 m² de suelo por habitante, si la densidad es inferior a 40 viviendas por hectárea, para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos. La reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

ATU-NU CAMINO DEL GARROBO	139.763,00	m2	960	hab.
SL Mínimos	18	m2/hab	17.280,00	m2
SL Espacios Libres	10,00	m2/hab	9.600,00	m2
SL Equipamientos	2,50	m2/hab	2.400,00	m2
	4%	Sup. ATU-NU	5.590,52	m2

Por lo que para cumplir lo estipulado en el RGLISTA, se habrán de realizar las siguientes superficies:

SL Espacios Libres	11.689,48	m2
SL Equipamientos	5.590,52	m2

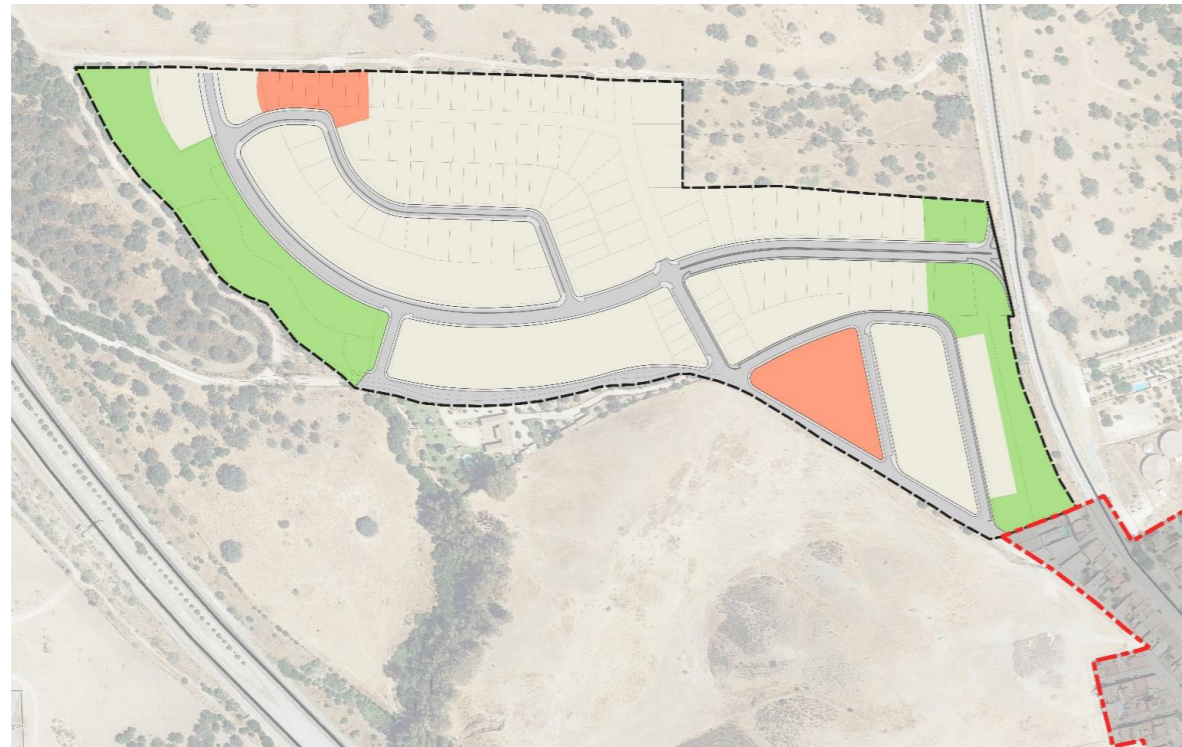
A efectos de la presente propuesta de delimitación de ATU-NU, se elabora propuesta de ordenación que, aunque no siendo vinculante, supera los estándares mínimos anteriormente determinados y que será la base de cálculo para la viabilidad social y económica.

Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU



Contando la propuesta con los siguientes datos generales:

Total superficie ámbito (m2s)		139.763,00
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	21,5%	30.020,27
Total edificabilidad residencial (m2t)	100% del ámbito	60.072,31

D.1.3.4.3. ADECUACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada del ámbito debe dar cumplimiento:

- A los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA.

- A las directrices para la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización de la normativa urbanística del PGOM, establecidas en su Título 3º, Capítulo 2º, Sección 5ª.

Adecuación a los criterios de ordenación del RGLISTA:

Criterios generales para la ordenación urbanística (art. 79)

Son de especial aplicación a la ordenación detallada a establecer por un Plan Parcial de Ordenación los criterios relativos al diseño y orientación de la trama urbana, en aras de obtener los beneficios de factores naturales (art. 79.4.b del RGLISTA) y la integración, con carácter transversal, de los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades y accesibilidad universal (art. 79.5 del RGLISTA). Al respecto:

- En la ordenación propuesta se promueve la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios, conservando los valores paisajísticos.
- La ordenación completa la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación de un espacio que ha quedado residual en tejido del municipio, incluso con edificaciones en construcción.
- Criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano (art. 80)

La ordenación establecida con carácter esquemático es compatible con:

- La ordenación del espacio público urbano de forma que se generen recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, la calidad del aire y el confort; la disposición de arbolado en proporción suficiente y el mantenimiento del suelo natural en los ámbitos no edificados ni urbanizados (arts. 80.1.a, c y d).
- Se garantizan conexiones físicas y visuales entre los sistemas generales de espacios libres y los espacios locales, así como su vinculación con el entorno rural, cauces fluviales y zonas de valor ambiental. En el caso de Guillena, se potencia la conexión con el entorno natural del Corredor Verde del Guadiamar y otros espacios protegidos del entorno metropolitano. (art. 80.1.b).
- Los espacios públicos se proyectan con criterios de accesibilidad universal y diseño inclusivo, priorizando la proximidad a la residencia para su localización y fomentando la vida comunitaria. (art. 80.1.e).
- Las zonas verdes cumplirán una densidad vegetal mínima, incorporando especies autóctonas (encinas, acebuches, lentiscos, etc.), xéricas y de bajo mantenimiento, para favorecer la biodiversidad y reducir el consumo hídrico. Los pavimentos en espacios verdes serán permeables y adecuados para la plantación, evitando el sellado del suelo y favoreciendo la infiltración de aguas pluviales (arts. 80.2.a, b, c y d).
- Criterios de ordenación de las dotaciones (art. 81)
- La ordenación establecida con carácter esquemático:
- Permite el diseño versátil de los espacios libres y zonas verdes (art.81.a).
- Es compatible con la posible integración de los cauces mediante la calificación de las zonas inundables de menor riesgo (debiendo esto no obstante adecuarse a lo que determine el órgano sectorial) (art. 81.b).
- Es compatible con la implantación de medidas de mejora de la movilidad (art. 81.c).
- Incluye los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, procurando su distribución equitativa y permitiendo su uso inteligente, polivalente y compartido (art. 81.d).
- Es compatible con la implantación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos (art. 81.e).
- Reservas y estándares dotacionales (art. 82)



Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAALxtOCIOeBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAALxtOCIOeBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

La propuesta de ordenación da cumplimiento a las reservas mínimas calculadas en la sección anterior, que son coherentes con las establecidas en el art. 82 del RGLISTA:

- La superficie total de suelos dedicados a espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios (30.020,27 m²s) supera la reserva mínima de 25.680,00 m²s establecida.
- La superficie de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes (22.390,55 m²s) es superior a la reserva mínima de 20.089,48 m²s establecida.

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación, en todo caso, el ajuste definitivo de las superficies con respecto a las reservas concretas que se determinen.

- Reserva de vivienda protegida (art. 83)

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito la justificación del cumplimiento de la reserva mínima de vivienda protegida legalmente establecida. A efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico materializable, en la presente propuesta de delimitación se ha considerado la reserva mínima establecida en el art. 20.b del TRLSRU.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 16

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAAlxtOCI0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCI0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 16/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.3.5. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.3.5.1. CARÁCTER Y MODALIDAD DE GESTIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización (ATU-NU) se establece su desarrollo mediante ejecución sistemática, según dispone el art. 124.1.c del RGLISTA.

Se prevé el carácter privado de la ejecución, mediante sistema de compensación.

D.1.3.5.2. PLAZOS

Los plazos máximos para la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial de Ordenación desde la aprobación de la presente propuesta de delimitación, y de la aprobación definitiva del mismo PPO desde su aprobación inicial, son los establecidos legal y reglamentariamente.

En lo que respecta a los plazos de ejecución, se estima un plazo de 36 meses, que se toma en consideración en el análisis de la viabilidad social y económica de la actuación, si bien no tiene carácter vinculante.

D.1.3.5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

La estimación de los costes de urbanización de la actuación se desarrolla en el apartado siguiente, dedicado al análisis de la viabilidad económica de la actuación.

Según la estimación efectuada, en base al "Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025, los costes directos de urbanización ascienden a 11.150.000 €.

Considerando, por aproximación, un 10% de costes indirectos, los costes que supondrán la implantación sistemas urbanización sostenible, las conexiones con redes exteriores y modificación infraestructuras existentes, así como los honorarios técnicos de redacción de documentos técnicos y dirección de obra, los costes de gestión y administración, las tasas y licencias municipales, anuncios, y los costes financieros, seguros y otros, se obtiene una estimación total de gastos de urbanización de 14.500.000 €.

Corresponde al proyecto de reparcelación de la actuación la distribución de las cuotas de urbanización entre los propietarios, quienes, en principio, las asumirán atendiendo a criterios de proporcionalidad con respecto al aprovechamiento objetivo atribuido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 17

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAAlxtOCIOeBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCIOeBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 17/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.3.6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

D.1.3.6.1. VIABILIDAD SOCIAL

La viabilidad social de la actuación se justifica mediante las mejoras que se asocian al desarrollo de la actuación, que entre otras son las siguientes:

- La propuesta prevista contribuye a la mejora de las redes viarias, ciclista y peatonal del entorno, en pro de avanzar hacia un modelo de movilidad más sostenible, fomentando el incremento de los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de las vías ciclistas.
- La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación
- Se preverá igualmente, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".
- El diseño de la ordenación del conjunto tiene en cuenta la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, así como su relación con los espacios libres ya existentes, velando además por la conexión entre estos y su entorno, así como con los equipamientos existentes y nuevos propuestos.
- La propuesta de actuación prevista, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, contempla la creación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

D.1.3.6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la actuación y justificar su viabilidad económica, para lo cual se llevara a cabo la evaluación económica de los gastos e ingresos, en función de los datos anteriormente descritos.

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

Datos de partida utilizados como base de los cálculos:

Total superficie ámbito (m2s)		139.763,00
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	21,5%	30.020,27

Total edificabilidad residencial (m2t)	100% del ámbito	60.072,31
---	------------------------	------------------

En función de los datos expuestos, se calculan los gastos previsibles de urbanización y del suelo, que se recogen en los siguientes cuadros:

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS	
	Importe (€)
1. Costes obra urbanización	10.000.000
2. Sobre coste implantación sistemas urbanización sostenible	1.000.000
3. Costes conexión redes exteriores, modificación infraestructuras existentes y otros	1.050.000
4. Costes redacción documentos técnicos y dirección de obra	400.000
5. Costes gestión y administración (PM)	80.000
6. Tasas y licencias municipales, anuncios y otros	475.000
TOTAL	13.005.000

VALORACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	468.899,55	4,48	2.100.000
TOTAL			2.100.000

De la misma forma, se calculan los ingresos provenientes de la venta de los solares, resumiéndose en el siguiente cuadro:

TOTAL DE INGRESOS VENTA SUELO PREVISTOS			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	82.412,40	232,63	19.150.000
TOTAL			19.150.000

Obteniéndose un balance final previsto, reflejado en el siguiente cuadro:

BALANCE FINAL	
	Importe (€)
1. Total gastos urbanización	13.005.000
2. Total gastos construcción	0
3. Precio del suelo	2.100.000
TOTAL COSTES	15.105.000
4. Ingresos previstos	19.150.000
TOTAL INGRESOS	19.150.000
TOTAL	4.045.000
RENTABILIDAD	26,78%

De lo que se desprende que los beneficios previstos suponen una diferencia positiva de + 4.045.000 € en relación a los gastos, con una rentabilidad final estimada superior al 26,78 %, por lo que se puede concluir que la actuación es viable económicamente.



Código Seguro De Verificación	11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	18/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.4. ATU-UN-03 "ACCESO LAS PAJANOSAS A-66"

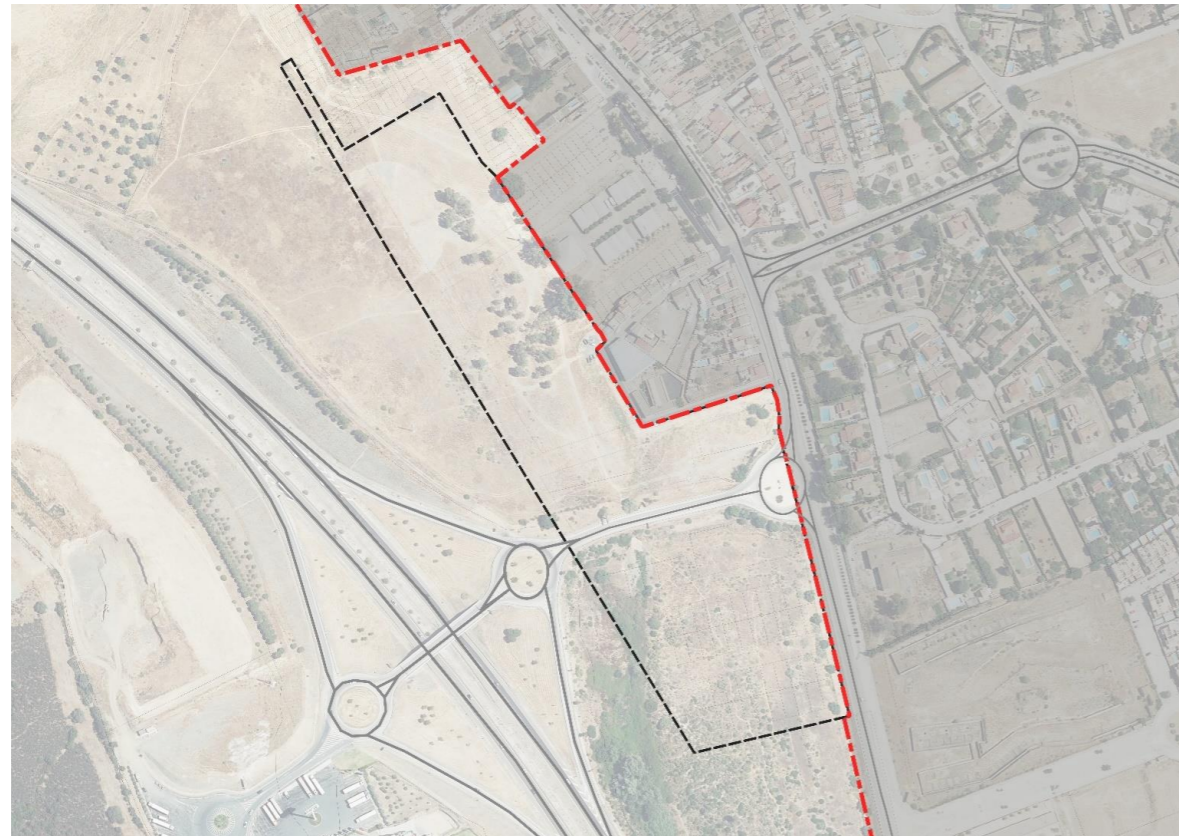
D.1.4.1. NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

La presente propuesta de delimitación, exclusivamente con uso terciario, se justifica ante la necesidad del fomento del empleo local, al generar de por sí un foco de actividad económica, generadora de empleo y riqueza, que reverte de forma directa en la población del propio núcleo de las Pajanosas, así como del resto del municipio y de las localidades colindantes, aprovechando la potente infraestructura viaria en la que se apoya para la distribución de las piezas que acogerán los usos lucrativos, entendiendo por tanto justificado el interés público o social de la actuación propuesta.

D.1.4.2. ÁMBITO PROPUESTO

D.1.4.2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La propuesta de delimitación de la presente ATU-UN se sitúa entre la autovía A-66 y el suelo urbano consolidado Las Pajanosas, incluyendo en su ámbito la salida de esta vía a esta población, que la divide en dos.



Dicho Plan Parcial desarrollaba también como Uso Global el terciario, para el que destinaba 49.183 m² de techo, aunque también daba cabida a 10.753 m² residencial que actualmente se descarta, asignando la totalidad de la edificabilidad a dicho uso global (26.500 m²t).

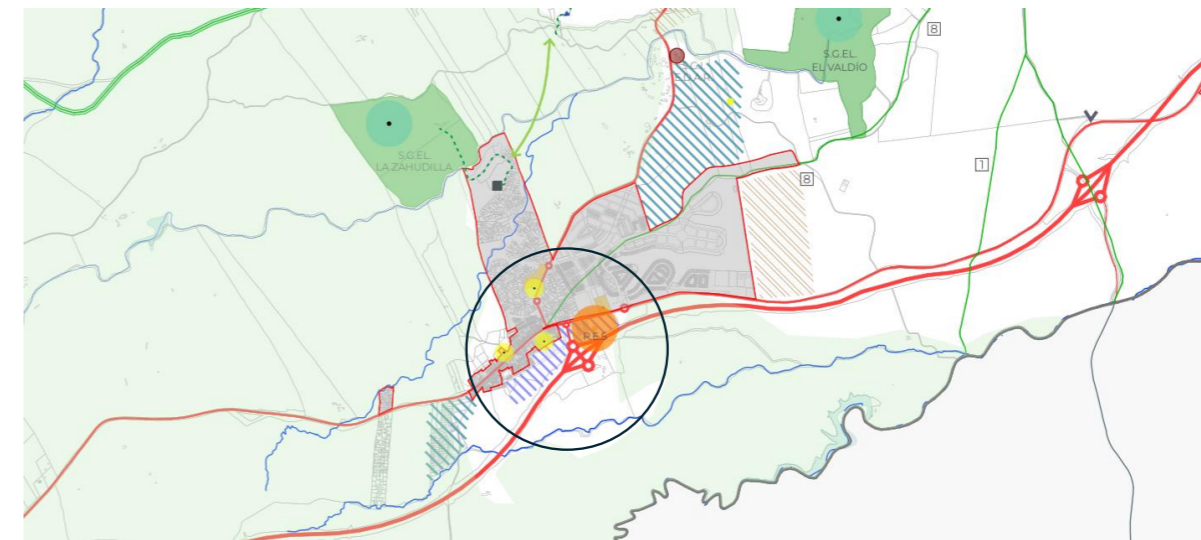
Los suelos propuestos están clasificados como suelo rústico común en el Plan General de Ordenación Municipal en elaboración, tal y como queda reflejado en el Plano de Ordenación O.02 "Suelo rústico. Categoría y Zonas".

La delimitación propuesta presenta una superficie de 69.409,00 m²s, pudiéndose realizar ajustes de la misma a través del Plan Parcial de Ordenación que ordene el ámbito en la delimitación propuesta, conforme a lo recogido en el art. 78.2.b del RGLISTA.

D.1.4.2.2. INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

La propuesta de delimitación que se propone consolida el acceso de Las Pajanosas a la A-66, mejorando las infraestructuras viarias de los ámbitos colindantes, permitiendo el acceso a los usos propuestos por parte de la población del entorno, mejorando la movilidad e integrándose en la trama urbana existente y cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo nuevos equipamientos y dotaciones, y permitiendo la incorporación de actividades complementarias vinculadas al ocio y a las actividades deportivas que vienen a complementar las actividades residenciales del entorno urbano, propiciando así una ciudad compacta y diversa.

En el Avance del presente PGOM se reconocía este ámbito como uno de los Proyectos Estratégicos de su Modelo Territorial, denominado PE-5 "Pajanosas Centro de Actividad", pudiendo concluir que esta propuesta se encuentra adecuadamente coordinada con la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación del PGOM.



Avance PGOM. Plano O-4.1 Alternativa 01 (seleccionada).



Código Seguro De Verificación	11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			Página	19/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.4.3. BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

D.1.4.3.1. USOS GLOBALES

Se propone como uso global el terciario, asignando la totalidad de la edificabilidad, un techo edificable máximo de 26.500 m², a este uso global.

D.1.4.3.2. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

Se propone la aplicación de un índice de edificabilidad global de 0,3818 m²t/m²s, obteniéndose los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,3818 m²t/m²s
- Superficie del sector: 69.409,00 m²s
- Edificabilidad total: 26.500 m²t

D.1.4.3.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Conforme al art. 52 del RGLISTA, el aprovechamiento urbanístico se determina ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística.


Al no existir otro uso mas que el determinado como global y conformar la propuesta una única Área de Reparto, el aprovechamiento urbanístico será equivalente a la edificabilidad máxima, quedando de la siguiente manera:

ATU-NU ACCESO LAS PAJANOSAS A-66		69.409,00	m2s
Uso Global	Edificabilidad [m2t]	Coef. Uso	Aprovechamiento Objetivo [ua]
Terciario	26.500,00	1,0000	26.500,00
TOTAL			26.500,00

El aprovechamiento medio se determinará dividiendo el aprovechamiento objetivo obtenido entre la superficie total del sector, que es coincidente con el Área de Reparto, obteniéndose un valor de **0,3818 ua/m²s**.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Página	20/31
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D. ANEXOS

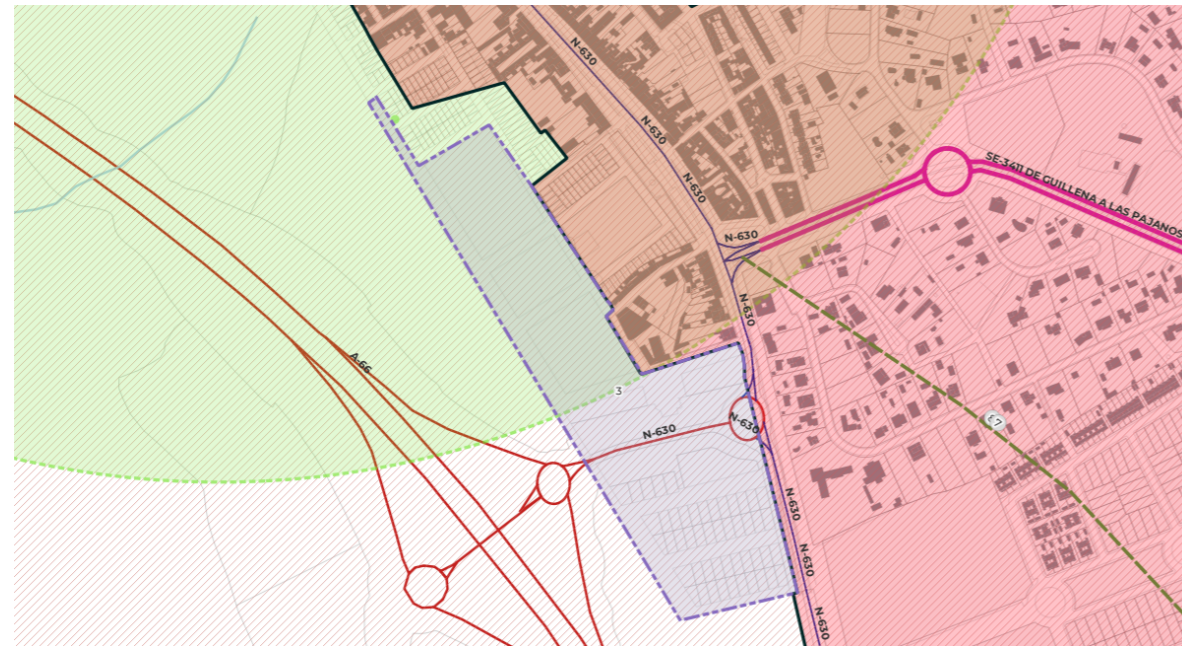
D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.4.4. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.4.4.1. AFECCIONES

Al superponer el ámbito de actuación de la ATU-NU "Acceso Las Pajanosas A-66" con los planos de información sectorial, donde aparecen reflejadas las distintas afecciones sectoriales y territoriales, se aprecian las afecciones, que habrán de tenerse en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector.

En dicho ámbito son relevantes la afección de carretera y zonas de protección relativas aguas, por lo que a la hora de desarrollar el PPO se deberá estar a lo establecido en la legislación sectorial de al menos estos elementos.



D.1.4.4.2. ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La elaboración del esquema de ordenación se orienta a justificar que resulta posible dar cumplimiento a las directrices de ordenación establecidas en la normativa urbanística del PGOM, para lo cual se toman en consideración los parámetros de ordenación, definidos en los apartados anteriores y sirven de base, además, para la elaboración de las bases de ejecución y análisis de la viabilidad social y económica:

Reservas mínimas de sistemas generales y locales:

La presente propuesta de delimitación, conforme al artículo 82.3 del RGLISTA, al no contar con edificabilidad residencial y, por tanto, no existir aumento de población derivada de la misma, no tiene la obligación de reservar suelos con destino a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes para mantener el estándar existente en el municipio.

Sistemas locales

Para la determinación de la reserva mínima de sistemas locales se está a lo establecido en el art. 82.6 del RGLISTA, en el que se establece que, en las actuaciones de uso global distinto al residencial se

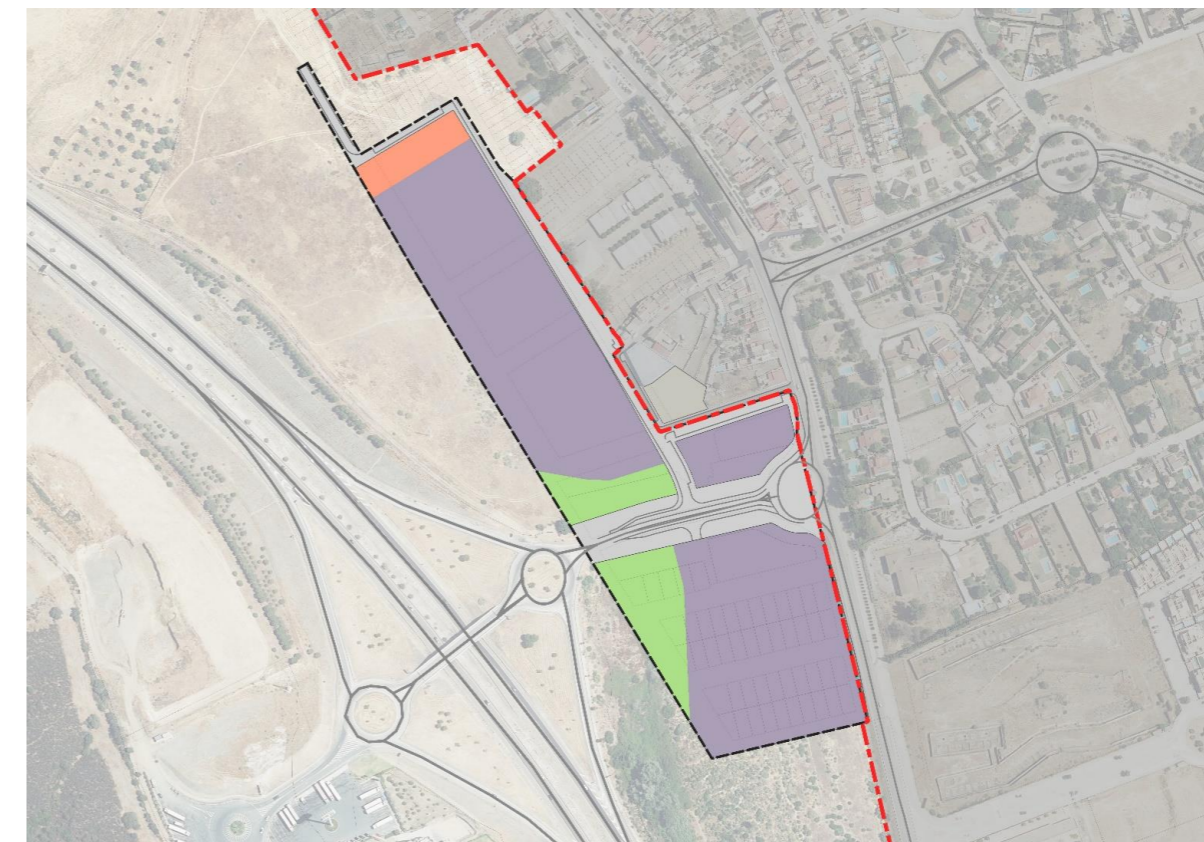
deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito, para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

ATU-NU ACCESO LAS PAJANOSAS A-66	69.409,00	m2		
SL Mínimos	14%	Sup. ATU-NU	9.717,26	m2
SL Equipamientos	4%	Sup. ATU-NU	2.776,36	m2

Por lo que para cumplir lo estipulado en el RGLISTA, se habrán de realizar las siguientes superficies:

SL Espacios Libres	6.940,90	m2
SL Equipamientos	2.776,36	m2

A efectos de la presente propuesta de delimitación de ATU-NU, se elabora propuesta de ordenación que, aunque no siendo vinculante, supera los estándares mínimos anteriormente determinados y que será la base de cálculo para la viabilidad social y económica.



Contando la propuesta con los siguientes datos generales:

Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	21/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

Total superficie ámbito (m2s)		69.409,00
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	15,0%	10.433,94

Total edificabilidad terciario (m2t)	100% del ámbito	26.500,00
---	------------------------	------------------

D.1.4.4.3. ADECUACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada del ámbito debe dar cumplimiento:

- A los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA.
- A las directrices para la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización de la normativa urbanística del PGOM, establecidas en su Título 3º, Capítulo 2º, Sección 5ª.

Adecuación a los criterios de ordenación del RGLISTA:

Criterios generales para la ordenación urbanística (art. 79)

Son de especial aplicación a la ordenación detallada a establecer por un Plan Parcial de Ordenación los criterios relativos al diseño y orientación de la trama urbana, en aras de obtener los beneficios de factores naturales (art. 79.4.b del RGLISTA) y la integración, con carácter transversal, de los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades y accesibilidad universal (art. 79.5 del RGLISTA). Al respecto:

- Un consumo racional del suelo, implantando un uso Terciario que viene a complementar las actividades residenciales del entorno urbano, propiciando así una ciudad compacta y diversa, alejada del antiguo concepto de "zonificación".
- La consolidación del flanco oeste del núcleo de Las Pajanosas, reconfigurando una antigua actuación urbanística que se quedó a las puertas de iniciar las labores de ejecución urbanística.
- La realización de una operación proporcionada por sus dimensiones y sus condiciones de aprovechamiento, asumiendo estrictamente la geometría de la anterior actuación.
- Criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano (art. 80)

La ordenación establecida con carácter esquemático es compatible con:

- Los itinerarios peatonales garantizan un cómodo discurrir a su través pues tenemos unas latitudes mínimas de Acerados de 2,00 y 3,00 m máximas que alcanzan los 12,00 m en los flancos de la vía de conexión con las dos rotondas.
- Estos itinerarios peatonales emplearán pavimentos de alta reflectancia solar y estarán cobijados por arbolado dispuesto en alcorques individuales o continuos, según el caso, a fin de mitigar los efectos del cambio climático.
- Todo el diseño de los espacios públicos atenderá a las premisas de accesibilidad universal vigentes, y de manera particular, se regirán por lo previsto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- La regulación del espacio verde urbano de forma que se garantice la calidad en el diseño de zonas verdes, mediante la incorporación de especies autóctonas, de bajo mantenimiento y de

probada eficacia en nuestras latitudes, empleando pavimentos en las zonas verdes que garanticen su permeabilidad y aptitud para la plantación, e incorporando áreas ajardinadas en la urbanización interior de las parcelas lucrativas.

Criterios de ordenación de las dotaciones (art. 81)

La ordenación establecida con carácter esquemático:

- Se admitirán la incorporación de actividades complementarias vinculadas al ocio y a las actividades deportivas en las zonas que se califiquen como espacios libres.
- Para favorecer la integración del cauce que discurre por el flanco sur, se ha previsto la disposición en esa zona de las dos piezas de espacios libres, sin que ello suponga merma de su capacidad de drenaje, que ya está resuelta mediante un marco bajo la vía de conexión de las dos rotondas.
- Con respecto a la movilidad, se propone duplicar la calzada de la vía antes mencionada, hacia los límites de la ATU-NU, de modo que los giros a izquierda en ambos sentidos queden resueltos a través de las dos rotondas principales, habilitando también el tránsito peatonal a ambos lados incorporando Acerados y pasos peatonales en las embocaduras de dichas rotondas.
- Se incorporan las dos piezas previstas, para SIPS y Equipamiento Docente, en contacto con el resto del núcleo urbano, de modo que sirvan de charnela con este.
- Las redes de infraestructuras conectarán a las cercanas preexistencias, garantizando de esta manera una operación económica, y por tanto ecológica.

Reservas y estándares dotacionales (art. 82)

La propuesta de ordenación da cumplimiento a las reservas mínimas calculadas en la sección anterior, que son coherentes con las establecidas en el art. 82 del RGLISTA:

- La superficie total de suelos dedicados a espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios (10.433,94 m²s) supera la reserva mínima de 9.717,26 m²s establecida.
- La superficie de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes (6.967,64 m²s) es superior a la reserva mínima de 6.940,90 m²s establecida.

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación, en todo caso, el ajuste definitivo de las superficies con respecto a las reservas concretas que se determinen.

Reserva de vivienda protegida (art. 83)

- Por tratarse de una actuación de uso Terciario, no está prevista la incorporación de uso residencial alguno, de modo que no procede considerar este aspecto.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 22

Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAAlxtOCIOeBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCIOeBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	22/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.4.5. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.4.5.1. CARÁCTER Y MODALIDAD DE GESTIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización (ATU-NU) se establece su desarrollo mediante ejecución sistemática, según dispone el art. 124.1.c del RGLISTA.

Se prevé el carácter privado de la ejecución, mediante sistema de compensación.

D.1.4.5.2. PLAZOS

Los plazos máximos para la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial de Ordenación desde la aprobación de la presente propuesta de delimitación, y de la aprobación definitiva del mismo PPO desde su aprobación inicial, son los establecidos legal y reglamentariamente.

En lo que respecta a los plazos de ejecución, se estima un plazo de 36 meses, que se toma en consideración en el análisis de la viabilidad social y económica de la actuación, si bien no tiene carácter vinculante.

D.1.4.5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

La estimación de los costes de urbanización de la actuación se desarrolla en el apartado siguiente, dedicado al análisis de la viabilidad económica de la actuación.

Según la estimación efectuada, en base al "Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025, los costes directos de urbanización ascienden a 5.000.000 €.

Considerando, por aproximación, un 10% de costes indirectos, los costes que supondrán la implantación sistemas urbanización sostenible, las conexiones con redes exteriores y modificación infraestructuras existentes, así como los honorarios técnicos de redacción de documentos técnicos y dirección de obra, los costes de gestión y administración, las tasas y licencias municipales, anuncios, y los costes financieros, seguros y otros, se obtiene una estimación total de gastos de urbanización de 6.495.000 €.

Corresponde al proyecto de reparcelación de la actuación la distribución de las cuotas de urbanización entre los propietarios, quienes, en principio, las asumirán atendiendo a criterios de proporcionalidad con respecto al aprovechamiento objetivo atribuido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 23/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.4.6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

D.1.4.6.1. VIABILIDAD SOCIAL

La viabilidad social de la actuación se justifica mediante las mejoras que se asocian al desarrollo de la actuación, que entre otras son las siguientes:

- La propuesta prevista genera de por sí un foco de actividad económica, generadora de empleo y riqueza, que reverterá de forma directa en la población del propio núcleo de las Pajanosas, del resto del municipio, así como de las localidades colindantes.
- Mejora las infraestructuras viarias de los ámbitos colindantes, permitiendo el acceso a los usos propuestos por parte de la población del entorno, mejorando la movilidad e integrándose en la trama urbana existente y cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo nuevos equipamientos y dotaciones.
- Permite la incorporación de actividades complementarias vinculadas al ocio y a las actividades deportivas que vienen a complementar las actividades residenciales del entorno urbano, propiciando así una ciudad compacta y diversa.
- La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- Se preverá igualmente, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".
- La propuesta de actuación prevista, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, contempla la creación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

D.1.4.6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la actuación y justificar su viabilidad económica, para lo cual se llevara a cabo la evaluación económica de los gastos e ingresos, en función de los datos anteriormente descritos.

Datos de partida utilizados como base de los cálculos:

Total superficie ámbito (m2s)	69.409,00	
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	15,0%	10.433,94

Total edificabilidad terciario (m2t)	100% del ámbito	26.500,00
---	------------------------	------------------

En función de los datos expuestos, se calculan los gastos previsibles de urbanización y del suelo, que se recogen en los siguientes cuadros:

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS	
	Importe (€)
1. Costes obra urbanización	5.000.000
2. Sobrecoste implantación sistemas urbanización sostenible	500.000

3. Costes conexión redes exteriores, modificación infraestructuras existentes y otros	520.000
4. Costes redacción documentos técnicos y dirección de obra	200.000
5. Costes gestión y administración (PM)	40.000
6. Tasas y licencias municipales, anuncios y otros	235.000
TOTAL	6.495.000

VALORACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO

	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	69.409,00	15,00	1.050.000
TOTAL			1.050.000

De la misma forma, se calculan los ingresos provenientes de la venta de las viviendas y de los solares de los usos complementarios, resumiéndose en el siguiente cuadro:

TOTAL INGRESOS VENTA SUELO PREVISTOS

	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	46.030,38	232,63	10.700.000
TOTAL			10.700.000

Obteniéndose un balance final previsto, reflejado en el siguiente cuadro:

BALANCE FINAL	
	Importe (€)
1. Total gastos urbanización	6.495.000
2. Total gastos construcción	0
3. Precio del suelo	1.050.000
TOTAL COSTES	7.545.000
4. Ingresos previstos	10.700.000
TOTAL INGRESOS	10.700.000
TOTAL	3.155.000
RENTABILIDAD	41,82%

De lo que se desprende que los beneficios previstos suponen una diferencia positiva de **+ 3.155.000 €** en relación a los gastos, con una rentabilidad final aproximada cercana al **42 %**, por lo que se puede concluir que la actuación es viable económicamente.



Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCIOeBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	24/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.5. ATU-NU-04 "RESIDENCIAL GUILLENA"

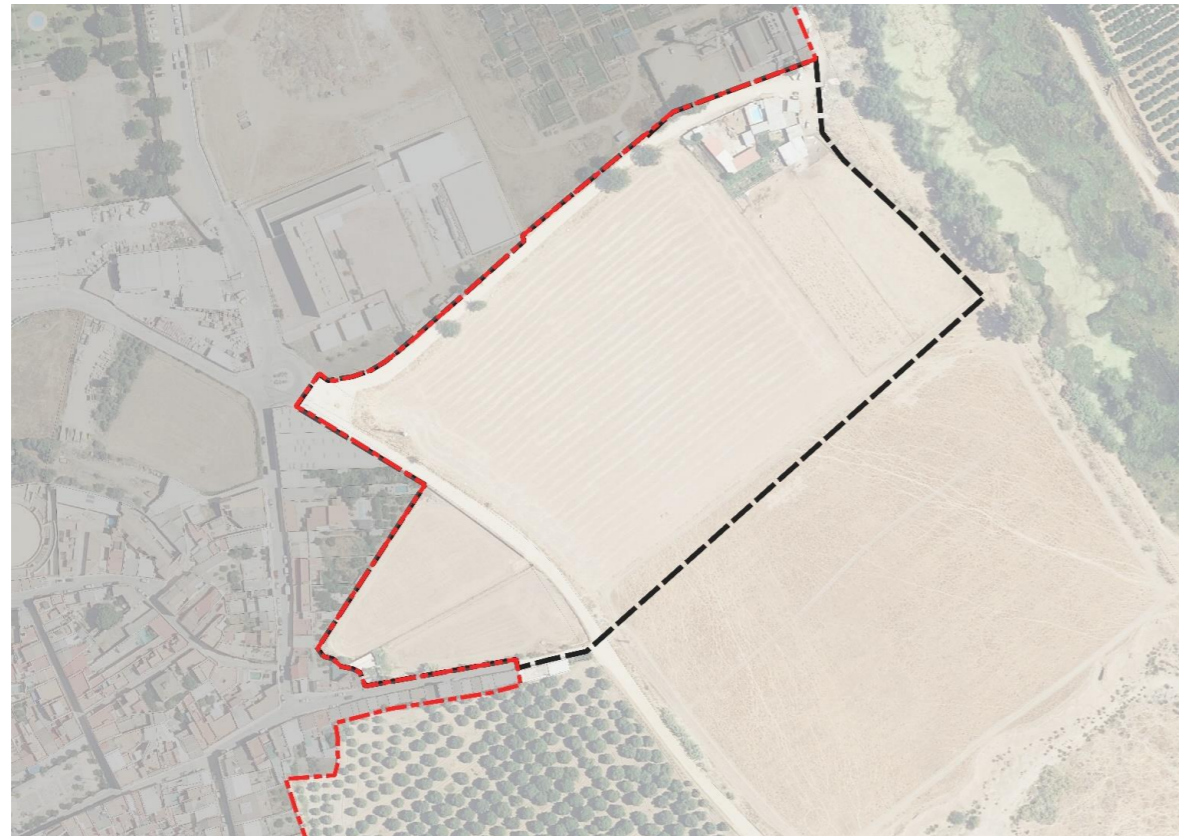
D.1.5.1. NECESIDAD DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

La presente propuesta de delimitación se justifica ante la necesidad de creación de nuevas viviendas, en relación a la carencia actual de suelo suficiente en Guillena para atender tanto la demanda de ampliación de su propio tejido residencial como la demanda complementaria proveniente de la corona metropolitana de Sevilla, que pueda dar acceso al mercado a nuevos usuarios, con precios más accesibles gracias a una mayor oferta, y al fomento del empleo local, entendiéndose justificado el interés público o social de la actuación propuesta.

D.1.5.2. ÁMBITO PROPUESTO

D.1.5.2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito propuesto se sitúa en el borde este del núcleo urbano de Guillena, lindando por el norte con la mayor área dotacional del municipio, y llegando hasta el cauce de La Rivera de Huelva, que discurre de norte a sur y es el límite físico de este núcleo urbano por el este.



Los suelos propuestos están clasificados como suelo rústico común en el Plan General de Ordenación Municipal en elaboración, tal y como queda reflejado en el Plano de Ordenación O.02 "Suelo rústico. Categoría y Zonas".

La delimitación propuesta presenta una superficie de 54.632,39 m²s, pudiéndose realizar ajustes de la misma a través del Plan Parcial de Ordenación que ordene el ámbito en la delimitación propuesta, conforme a lo recogido en el art. 78.2.b del RGLISTA.

D.1.5.2.2. INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

La propuesta de delimitación presentada amplía el núcleo urbano de Guillena por una de sus zonas de crecimiento natural, colmatando parte de la trama urbana hasta el límite físico que supone el cauce de La Rivera de Huelva, permitiendo una mayor interacción entre los usos dotacionales existentes y los diversos contemplados en la propuesta, subsanando la necesidad de integración de usos distintos y consiguiendo con esto un uso más racional de los mismos por parte de la población al dotar a la zona donde se implanta de un carácter de ciudad de cercanía.

Aun no estando recogido el ámbito de la propuesta recogido en el documento de Avance del presente PGOM como una de las áreas estratégicas de crecimiento de uso global residencial previstas para el municipio, su situación estratégica y la oportunidad de desarrollo que presenta confieren a esta propuesta unas características únicas para su implantación.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 25/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.5.3. BASES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

D.1.5.3.1. USOS GLOBALES

Se propone para la propuesta como uso global el residencial, asignando el 100% de la edificabilidad total a este uso, permitiéndose usos compatibles (terciarios y otros).

D.1.5.3.2. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

Se propone la aplicación de un índice de edificabilidad global de 0,495 m²t/m²s, obteniéndose los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,495 m²t/m²s
- Superficie del sector: 54.632,39 m²s
- Edificabilidad total: 27.043,03 m²t

D.1.5.3.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Conforme al art. 52 del RGLISTA, el aprovechamiento urbanístico se determina ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística, obteniéndose, por tanto:

El aprovechamiento objetivo, que es aquel que corresponde a un concreto ámbito, y que en nuestro caso es el del ámbito de la ATU-NU planteada, y para cálculo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Máxima edificabilidad residencial (100%): 27.043,03 m²t

De la cual, se reserva un 40% para su destino a vivienda protegida, por lo que la edificabilidad residencial quedaría:

- Edificabilidad residencial libre: 16.225,82 m²t
- Edificabilidad residencial VPO: 10.817,21 m²t

Se obtiene, junto con los coeficientes de homogenización, el siguiente cuadro que nos permiten establecer el aprovechamiento objetivo del área de reparto:

ATU-NU GUILLENA RESIDENCIAL		54.632,39	m2s
Uso Global	Edificabilidad [m2t]	Coef. Uso	Aprovechamiento Objetivo [ua]
Vivienda Libre	16.225,82	1,0000	16.225,82
Vivienda Protegida	10.817,21	0,6200	6.706,67
TOTAL			22.932,49

El aprovechamiento medio se determinará dividiendo el aprovechamiento objetivo obtenido entre la superficie total del sector, que es coincidente con el Área de Reparto, obteniéndose un valor de **0,45144 ua/m2s**.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Página	26/31
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.5.4. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.5.4.1. AFECCIONES

Al superponer el ámbito de actuación de la ATU-NU “Residencial Guillena” con los planos de información sectorial, donde aparecen reflejadas las distintas afecciones sectoriales y territoriales, se aprecian las afecciones, que habrán de tenerse en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector.

En dicho ámbito son relevantes la afección principalmente relativas a aguas- cauces y zonas de protección-, por lo que a la hora de desarrollar el PPO se deberá estar a lo establecido en la legislación sectorial de al menos estos elementos.



D.1.5.4.2. ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La elaboración del esquema de ordenación se orienta a justificar que resulta posible dar cumplimiento a las directrices de ordenación establecidas en la normativa urbanística del PGOM, para lo cual se toman en consideración los parámetros de ordenación, definidos en los apartados anteriores y sirven de base, además, para la elaboración de las bases de ejecución y análisis de la viabilidad social y económica:

Reservas mínimas de sistemas generales y locales:

Para el cálculo de sistemas generales y locales se habrá de determinar el número máximo de habitantes de la actuación, que contando con una densidad establecida de 41,25 viv/Ha y una media de 2,4 habitantes por vivienda, nos arroja un total de 225 viviendas y un total de 541 habitantes.

Sistemas generales

En lo que respecta a los sistemas generales incluidos en el ámbito, se está a lo dispuesto en la normativa urbanística, por lo que, según definido en el art. 89 se habrá de reservar con destino a sistemas generales de espacios libres un mínimo de 7,02 m²s por cada nuevo habitante estimado.

Por lo anterior, la ordenación pormenorizada que desarrolle la presente propuesta de delimitación de ATU-NU deberá reservar un mínimo de **3.796,84 m² de suelo**.

Sistemas locales

Para la determinación de la reserva mínima de sistemas locales se está a lo establecido en el art. 82.6 del RGLISTA, en el que se establece que, en las actuaciones de uso global residencial, se habrá de reservar, al menos 16 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea, para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos. La reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

ATU-NU RESIDENCIAL GUILLENA	54.632,39	m2	541	hab.
SL Mínimos	16	m2/hab	8.653,77	m2
SL Espacios Libres	10,00	m2/hab	5.408,61	m2
SL Equipamientos	2,50	m2/hab	1.352,15	m2
	4%	Sup. ATU-NU	2.185,30	m2

Por lo que para cumplir lo estipulado en el RGLISTA, se habrán de realizar las siguientes reservas de superficies:

SL Espacios Libres	5.463,24	m2
SL Equipamientos	2.185,30	m2

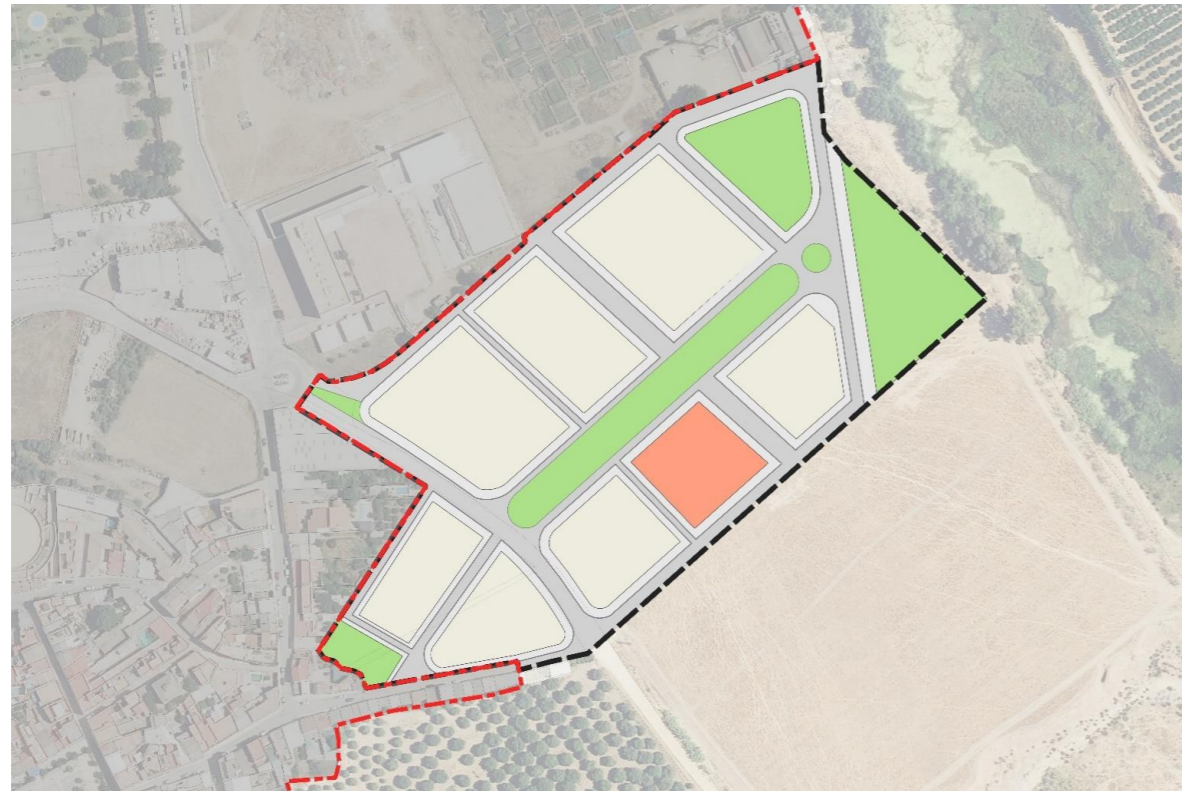
A efectos de la presente propuesta de delimitación de ATU-NU, se elabora propuesta de ordenación que, aunque no siendo vinculante, supera los estándares mínimos anteriormente determinados y que será la base de cálculo para la viabilidad social y económica.

Código Seguro De Verificación	11NYs2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NYs2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	27/31		



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU



Contando la propuesta con los siguientes datos generales:

Total superficie ámbito (m2s)		54.632,39
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	23,1%	12.612,30
Total edificabilidad residencial (m2t)	100% del ámbito	27.043,03

D.1.5.4.3. ADECUACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada del ámbito debe dar cumplimiento:

- A los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA.
- A las directrices para la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización de la normativa urbanística del PGOM, establecidas en su Título 3º, Capítulo 2º, Sección 5ª.

Adecuación a los criterios de ordenación del RGLISTA:

Criterios generales para la ordenación urbanística (art. 79)

Son de especial aplicación a la ordenación detallada a establecer por un Plan Parcial de Ordenación los criterios relativos al diseño y orientación de la trama urbana, en aras de obtener los beneficios de factores naturales (art. 79.4.b del RGLISTA) y la integración, con carácter transversal, de los principios

de igualdad de género, igualdad de oportunidades y accesibilidad universal (art. 79.5 del RGLISTA). Al respecto:

- La orientación de la trama urbana se desarrolla mayoritariamente en dirección sureste-noreste, favorece una cuidada orientación y soleamiento de las piezas edificatorias, en distintos tramos horarios.
- Los suelos dotacionales ordenados de forma preliminar son compatibles con usos diversos, de tal forma que el Plan Parcial de Ordenación que establezca de forma definitiva la ordenación detallada del ámbito pueda establecer sus usos en atención a las necesidades identificadas con perspectiva de género y por franjas de edad, tal y como establece el art. 79.5.b del RGLISTA.

Criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano (art. 80)

La ordenación establecida con carácter esquemático es compatible con:

- La ordenación del espacio público urbano de forma que se generen recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, la calidad del aire y el confort; la disposición de arbolado en proporción suficiente y el mantenimiento del suelo natural en los ámbitos no edificados ni urbanizados (arts. 80.1.a, c y d).
- Se garantiza, además, la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, y entre estos y el entorno periurbano y rural, (art. 80.1.b).
- Se toman en consideración criterios de proximidad a la hora de ordenar los espacios públicos, evitándose en todo caso las posiciones periféricas al ámbito (art. 80.1.e).
- La regulación del espacio verde urbano de forma que se garantice la calidad en el diseño de zonas verdes, mediante una densidad mínima de vegetación y la selección de especies; el diseño de los pavimentos mediante criterios de permeabilidad y aptitud para la plantación; el establecimiento de condiciones de ordenación de los espacios libres interiores de parcela de forma que se permita su ajardinamiento y, en su caso, el favorecimiento de la creación de superficies dotadas de vegetación en cubiertas y terrazas (arts. 80.2.a, b, c y d).
- Criterios de ordenación de las dotaciones (art. 81)

La ordenación establecida con carácter esquemático:

- Permite el diseño versátil de los espacios libres y zonas verdes (art.81.a).
- Es compatible con la posible integración de los cauces mediante la calificación de las zonas inundables de menor riesgo (debiendo esto no obstante adecuarse a lo que determine el órgano sectorial) (art. 81.b).
- Es compatible con la implantación de medidas de mejora de la movilidad (art. 81.c).
- Incluye los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, procurando su distribución equitativa y permitiendo su uso inteligente, polivalente y compartido (art. 81.d).
- Es compatible con la implantación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos (art. 81.e).
- Reservas y estándares dotacionales (art. 82)

Código Seguro De Verificación	11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	28/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

La propuesta de ordenación da cumplimiento a las reservas mínimas calculadas en la sección anterior, que son coherentes con las establecidas en el art. 82 del RGLISTA:

- La superficie total de suelos dedicados a espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios (12.612,30 m²s) supera la reserva mínima de 11.445,38 m²s establecida.
- La superficie de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes (10.427,00 m²s) es superior a la reserva mínima de 9.260,08 m²s establecida.

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación, en todo caso, el ajuste definitivo de las superficies con respecto a las reservas concretas que se determinen.

- Reserva de vivienda protegida (art. 83)

Corresponde al Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito la justificación del cumplimiento de la reserva mínima de vivienda protegida legalmente establecida. A efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico materializable, en la presente propuesta de delimitación se ha considerado la reserva mínima establecida en el art. 20.b del TRLSRU.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 29

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	Maria Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 29/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.5.5. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

D.1.5.5.1. CARÁCTER Y MODALIDAD DE GESTIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización (ATU-NU) se establece su desarrollo mediante ejecución sistemática, según dispone el art. 124.1.c del RGLISTA.

Se prevé el carácter privado de la ejecución, mediante sistema de compensación.

D.1.5.5.2. PLAZOS

Los plazos máximos para la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial de Ordenación desde la aprobación de la presente propuesta de delimitación, y de la aprobación definitiva del mismo PPO desde su aprobación inicial, son los establecidos legal y reglamentariamente.

En lo que respecta a los plazos de ejecución, se estima un plazo de 36 meses, que se toma en consideración en el análisis de la viabilidad social y económica de la actuación, si bien no tiene carácter vinculante.

D.1.5.5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

La estimación de los costes de urbanización de la actuación se desarrolla en el apartado siguiente, dedicado al análisis de la viabilidad económica de la actuación.

Según la estimación efectuada, en base al "Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025, los costes directos de urbanización ascienden a 4.350.000 €.

Considerando, por aproximación, un 10% de costes indirectos, los costes que supondrán la implantación sistemas urbanización sostenible, las conexiones con redes exteriores y modificación infraestructuras existentes, así como los honorarios técnicos de redacción de documentos técnicos y dirección de obra, los costes de gestión y administración, las tasas y licencias municipales, anuncios, y los costes financieros, seguros y otros, se obtiene una estimación total de gastos de urbanización de 5.660.000 €.

Corresponde al proyecto de reparcelación de la actuación la distribución de las cuotas de urbanización entre los propietarios, quienes, en principio, las asumirán atendiendo a criterios de proporcionalidad con respecto al aprovechamiento objetivo atribuido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.



PGOM DE GUILLENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE IV - PLAN PARA APROBACIÓN INICIAL, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

PÁG 30

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ==	Firmado	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11Nys2qaAAlxtOCi0eBxNQ%3D%3D	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 30/31



D. ANEXOS

D.1. ANEXO-DELIMITACIÓN ATU-NU

D.1.5.6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

D.1.5.6.1. VIABILIDAD SOCIAL

La viabilidad social de la actuación se justifica mediante las mejoras que se asocian al desarrollo de la actuación, que entre otras son las siguientes:

- La propuesta prevista contribuye a la mejora de las redes viarias, ciclista y peatonal del entorno, en pro de avanzar hacia un modelo de movilidad más sostenible, fomentando el incremento de los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de las vías ciclistas.
- La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- Se preverá igualmente, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".
- El diseño de la ordenación del conjunto tiene en cuenta la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, así como su relación con los espacios libres ya existentes, velando además por la conexión entre estos y su entorno, así como con los equipamientos existentes y nuevos propuestos.
- La propuesta de actuación prevista, a través del posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización, contempla la creación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

D.1.5.6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la actuación y justificar su viabilidad económica, para lo cual se llevara a cabo la evaluación económica de los gastos e ingresos, en función de los datos anteriormente descritos.

Datos de partida utilizados como base de los cálculos:

Total superficie ámbito (m2s)		54.632,39
Superficie Reserva Equipamientos y Espacios Libres (m2s)	23,1%	12.612,30
Total edificabilidad residencial (m2t)	100% del ámbito	27.043,03

En función de los datos expuestos, se calculan los gastos previsibles de urbanización y del suelo, que se recogen en los siguientes cuadros:

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS	
	Importe (€)
1. Costes obra urbanización	3.900.000
2. Sobre coste implantación sistemas urbanización sostenible	390.000
3. Costes conexión redes exteriores, modificación infraestructuras existentes y otros	405.000
4. Costes redacción documentos técnicos y dirección de obra	150.000
5. Costes gestión y administración (PM)	30.000
6. Tasas y licencias municipales, anuncios y otros	185.000
TOTAL	5.060.000

VALORACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	54.632,39	8,00	435.000
TOTAL			435.000

De la misma forma, se calculan los ingresos provenientes de la venta de las viviendas y de los solares de los usos complementarios, resumiéndose en el siguiente cuadro:

TOTAL DE INGRESOS VENTA SUELO PREVISTOS			
	Superficie (m2s)	Precio (€/m2s)	Importe (€)
Total ámbito ATU-NU	20.464,00	283,00	5.790.000
TOTAL			5.790.000

Obteniéndose un balance final previsto, reflejado en el siguiente cuadro:

BALANCE FINAL	
	Importe (€)
1. Total gastos urbanización	5.060.000
2. Total gastos construcción	0
3. Precio del suelo	435.000
TOTAL COSTES	5.495.000
4. Ingresos previstos	5.790.000
TOTAL INGRESOS	5.790.000
TOTAL	295.000
RENTABILIDAD	5,37%

De lo que se desprende que los beneficios previstos suponen una diferencia positiva de **+ 295.000 €** en relación a los gastos, con una rentabilidad final aproximada del **5 %**, por lo que se puede concluir que la actuación es viable económicamente.



Código Seguro De Verificación	11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:54:48
Firmado Por	María Jose Garcia Carrero Observaciones: María José García Carrero, en calidad de Secretaria del Ayuntamiento de Guillena, firma a efectos de DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2025				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/11NyS2qaAA1xtOCI0eBxNQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	31/31		

