

## D. ANEXOS

D.7. ANEXO-GRUPACIONES IRREGULARES

FASE IV

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



Ayuntamiento de Guillena  
Promotor  
Diputación Provincial de Sevilla  
Organismo financiador



Código Seguro De Verificación	94BQVuNh68y1fNb1+9zP/g==	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 20:55:21
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/15



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

g î fhî ì €ü
Üœf upá
öòåsuuá
üœfvuüá
ôwòxœjá
çjá
öfí ì ì g
D
DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

øòüüœš
ùòxšœ
ruüöòå
hfî jji h
fœ
øà{ æ[ á
ää æ[ ^} çá
[[;øüüœšá
üòxšœruüöòå
hfî jji hœ
öþk& mœüüœšá
üòxšœruüöòå
hfî jji hœá
\*} mruüöòåmòü
T[ ç[ k
wáæ&æ} k
ø&@æçç èffçí á
fhg éeffçç



Ayuntamiento de Guillena Promotor
Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador

buró4
Buró 4 Arquitectos, S.L.P. Equipo redactor

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

## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

#### EQUIPO

El presente documento de **D. ANEXOS- D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES** 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 Broggin. 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 Mottilla 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
94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	Firmado	30/03/2026 20:55:21
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página 3/15



## D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

### ÍNDICE

<b>D.7.1.</b>	<b>OBJETO DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>D.7.2.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE AGRUPACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....</b>	<b>6</b>
D.7.2.1.	AGRUPACIONES VINCULADAS A USOS PRODUCTIVOS O NO RESIDENCIALES.....	8
<b>D.7.3.</b>	<b>ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO .....</b>	<b>10</b>
D.7.3.1.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN Y HOMOGENEIZACIÓN DE RESULTADOS.....	10
D.7.3.2.	VALORACIÓN DE ASPECTOS.....	12
<b>D.7.4.</b>	<b>SÍNTESIS Y VALORACIÓN GLOBAL .....</b>	<b>15</b>



<b>Código Seguro De Verificación</b>	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	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 20:55:21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	4/15



## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

#### D.7.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Anexo tiene por objeto completar el proceso que permita tener la base para el desarrollo de la Memoria de Ordenación en lo referente a lo establecido en los artículos 77.4 – determinaciones complementarias al modelo- y 417 – incorporación de agrupaciones en el modelo - del Reglamento LISTA.

En este marco, se procede a partir de la identificación realizada en la Memoria de Información, sobre la que se atendido a los criterios de homogeneidad, proximidad espacial y necesidad de actuación conjunta definidos en la normativa:

- **A analizar su compatibilidad** con el modelo de ordenación del Plan General, conforme a lo exigido en el artículo 416 RGLISTA, estableciendo directrices de actuación diferenciadas en función del resultado del análisis.
- **Determinar los posibles ámbitos compatibles**, que podrán integrarse en el modelo territorial y urbanístico del PGOM, así como los ámbitos no compatibles, cuyo tratamiento podrán derivarse a la formulación de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial, tal como prevé el artículo 417 RGLISTA.

En definitiva, el objeto es proporcionar un diagnóstico y unas conclusiones fundamentadas que sirvan de base para la propuesta de ordenación del Plan General, asegurando la coherencia del modelo urbanístico con los principios de integración ambiental, territorial y paisajística, y garantizando al mismo tiempo las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población afectada.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
94BQVuNh68y1fNb1+9zP/g==	Firmado	30/03/2026 20:55:21
<b>Firmado Por</b>	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	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>	
<b>Normativa</b>	<b>Página</b>	5/15
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**D. ANEXOS**

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

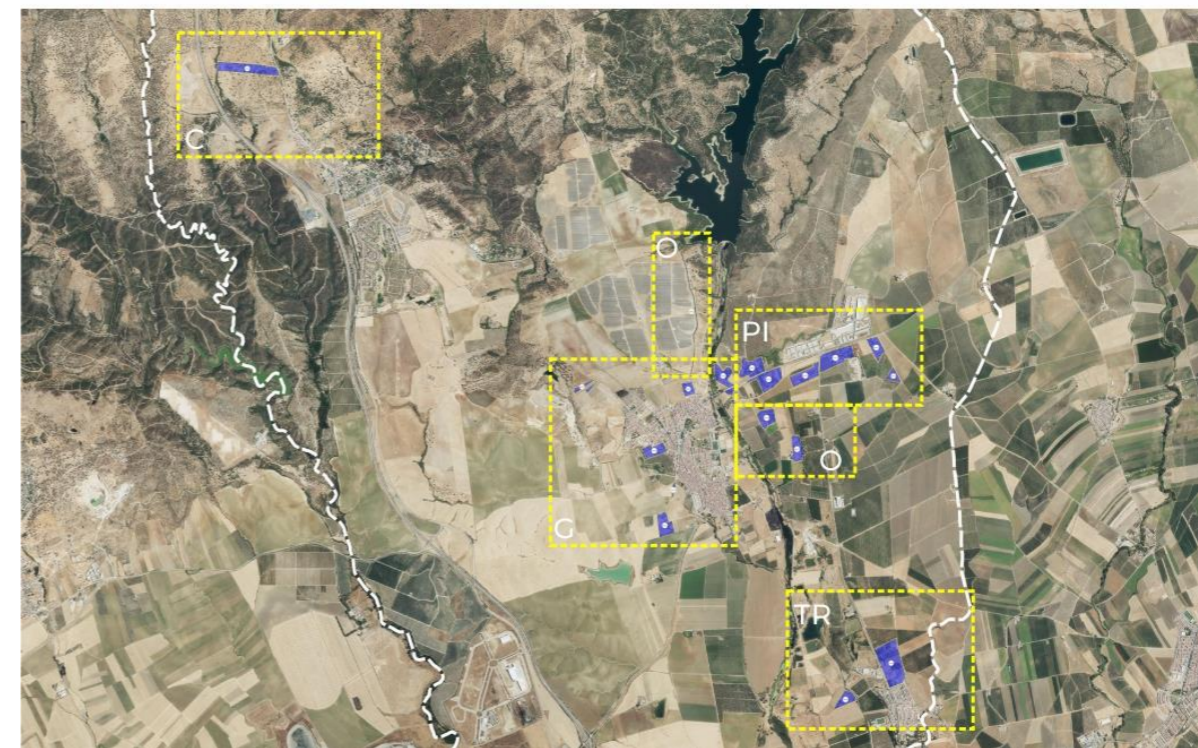
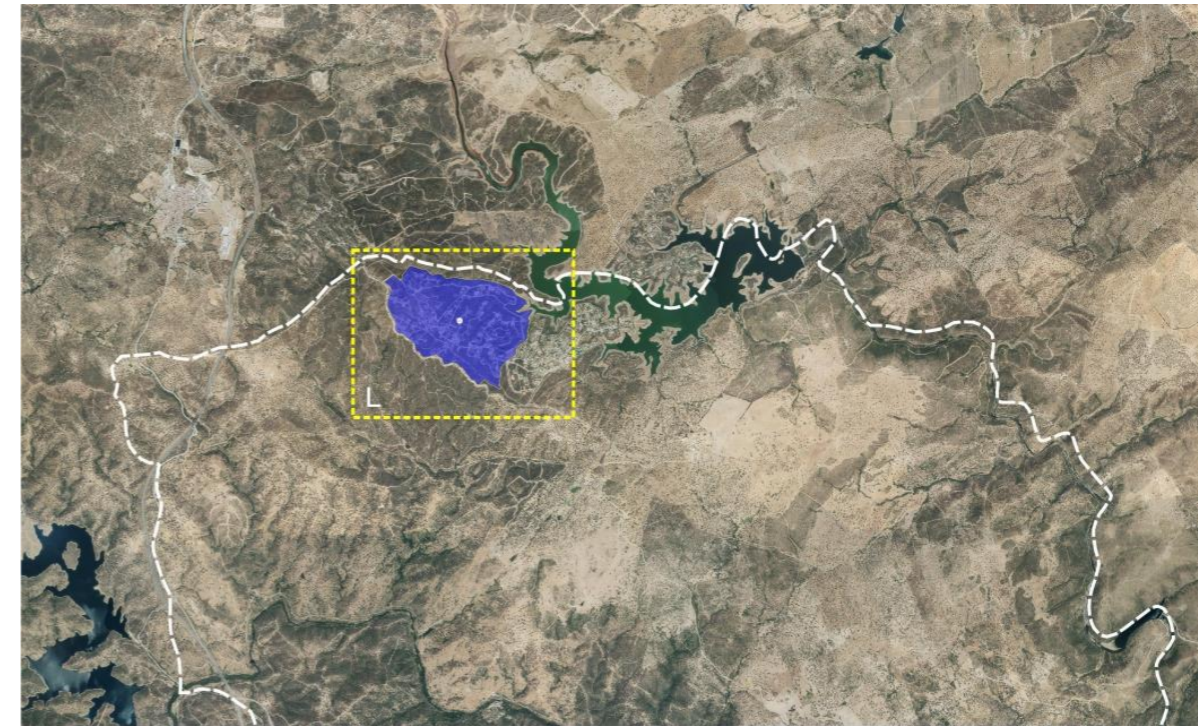
**D.7.2. IDENTIFICACIÓN DE AGRUPACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

En el término municipal de Guillena se identifican diversas agrupaciones de edificaciones irregulares dispersas por el territorio, que, atendiendo a los tres criterios anteriores, pueden ser objeto de análisis específico y de un tratamiento integral en la ordenación.

ÁMBITO	ENTORNO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÁMBITO	ENTORNO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
AR00	L	1.777.071	AR10	G	47.929
AR01	G	55.312	AR11	G	23.901
AR02	PI	61.435	AR12	C	91.719
AR03	PI	69.103	AR13	G	18.209
AR04	PI	83.853	AR14	TR	33.909
AR05	PI	37.804	AR15	O	31.677
AR06	PI	55.902	AR16	G	5.761
AR07	O	42.494	AR17	PI	19.987
AR08	O	42.504	AR18	TR	142.725
AR09	G	38.351			

- L- Lagos del Serrano
- G- Núcleo de Guillena
- TR- Núcleo de Torre de la Reina
- C- Cucadero Fase 1
- PI-Polígono El Cerro
- O- Otros

NOTA: La superficie asignada a cada ámbito en este análisis no debe considerarse vinculante de cara a las posibles actuaciones que puedan establecerse en la ordenación futura. Su función es servir como base de referencia y orientación para la caracterización y evaluación de estas agrupaciones, pudiendo ser objeto de ajustes en fases posteriores del planeamiento o de la tramitación urbanística.



Esquema de localización de agrupaciones de edificaciones irregulares.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	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 20:55:21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	6/15



**D. ANEXOS**

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES



<b>Código Seguro De Verificación</b>	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	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 20:55:21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	7/15



## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

#### D.7.2.1. AGRUPACIONES VINCULADAS A USOS PRODUCTIVOS O NO RESIDENCIALES

En la identificación y análisis de las agrupaciones de edificaciones resulta fundamental distinguir el uso global predominante que desarrolla cada una de ellas. Esta diferenciación es necesaria porque los aspectos valorados en el contexto de compatibilidad con el modelo territorial y urbanístico no inciden de igual forma en función del uso, especialmente en lo relativo a las demandas de infraestructuras, servicios y dotaciones que cada tipo de actividad genera.

En este sentido, se identifican agrupaciones con un uso distinto al residencial, que requieren una valoración específica dentro del análisis de compatibilidad. Dichas agrupaciones son las siguientes:

- **AR14 y AR18**, localizadas en el entorno de Torre de la Reina.
- **AR15**, correspondiente al Asentamiento Camino del Salto.
- **AR16**, correspondiente al Asentamiento Camino Zona Arroyo Galapagar – Calle Canal.

Estas agrupaciones, por su carácter no residencial, presentan particularidades en cuanto a su morfología, grado de integración en la estructura urbanística existente y nivel de demanda de servicios, aspectos que justifican su consideración diferenciada dentro del modelo de análisis aplicado.

#### AR18. Parcelación histórica poblado de colonización

En relación con los ámbitos del entorno de Torre de la Reina, y en concreto sobre las parcelaciones históricas del periodo de poblado de colonización, en el caso de ser compatible con el modelo se deberán a través del PGOM establecer las directrices y criterios para su reconocimiento y protección, pero limitando la edificación, priorizando la actividad original.



Ámbitos de Torre de la Reina susceptibles de incorporar con vinculación a uso ordinarios del suelo rústico.

#### AR14. Ámbito vinculado a actividad agrícola

Respecto a la agrupación AR14, se trata de un ámbito donde predomina un uso vinculado a la actividad agrícola. En consecuencia, en el caso de que este ámbito obtuviese viabilidad de incorporación al modelo territorial, su integración deberá plantearse en continuidad con el suelo rústico, manteniendo su función productiva agraria y evitando su transformación hacia usos de carácter residencial.

La eventual incorporación de este ámbito deberá, por tanto, garantizar la compatibilidad con el entorno rural, permitiendo su continuidad como espacio asociado al sector primario, pero limitando su desarrollo urbanístico a aquellos usos directamente relacionados con dicha actividad.

#### AR15 y AR16. Asentamientos con uso indefinido y baja calidad edificatoria

Por otro lado, en una situación muy distinta a los anteriores, se encuentran los ámbitos identificados como ASENTAMIENTO CAMINO DEL SALTO (AR15) y ASENTAMIENTO CAMINO ZONA ARROYO GALAPAGAR – CALLE CANAL (AR16).

En ambos casos, se trata de agrupaciones en las que no se identifica un uso claramente definido, y donde no predomina un uso no residencial de carácter estructurado. Estas áreas se configuran mediante edificaciones o instalaciones de escasa calidad constructiva, que presentan una pobreza arquitectónica significativa y aparentes deficiencias en cuanto a habitabilidad y seguridad estructural. Asimismo, carecen de una ordenación mínimamente planificada, mostrando una disposición irregular y desarticulada respecto a la trama territorial.

Estos elementos actúan como factores distorsionadores del paisaje, interfiriendo visualmente en su lectura y alterando la configuración estética y ambiental del entorno. No solo perturban la percepción visual del espacio, sino que además pueden inducir efectos negativos sobre la dinámica ecológica y la experiencia sensorial del paisaje.

En base a lo anterior, se considera necesario valorar la posible exclusión de estos ámbitos del modelo propuesto, por su incompatibilidad con las estrategias y criterios de integración paisajística. Dicha exclusión podría justificarse por alguna de las siguientes razones:

- Invasión de suelos con protección de carácter supramunicipal y de interés local.
- Localizados en suelos o terrenos con posibles incidencias o susceptibles de generar riesgos
- Edificaciones que no se acogen a los estándares
- Distorsión del paisaje y generador de impacto visual, así como ambiental significativo



Código Seguro De Verificación	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	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 20:55:21
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/15



**D. ANEXOS**

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES



Imágenes de edificaciones asentamiento Camino del Salto



Imagen de edificaciones Asentamiento Camino Zona Arroyo Galapagar- Calle Canal



<b>Código Seguro De Verificación</b>	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	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 20:55:21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	9/15



## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

#### D.7.3. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Una vez identificadas las distintas agrupaciones en el ámbito territorial, se plantea la realización de un análisis de compatibilidad de estas con el modelo territorial y urbanístico definido en el presente PGOM. En dicho análisis se determina el grado de coherencia de cada agrupación con la ordenación estructural propuesta y, en su caso, valorar las posibilidades de su integración en el modelo.

El art. 417 del RGLISTA, que establece las líneas de incorporación de agrupaciones irregulares dada su compatibilidad con el modelo valora entre otros aspectos, la **aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana**.

Dicha aptitud puede venir justificado por sus **características morfológicas**, su **capacidad de integración en la estructura urbanística existente** o bien de su potencial para generar actividades urbanas que conlleven la **demanda de servicios y dotaciones comunes**, evidenciando así su idoneidad para ser incorporadas al tejido urbano de forma ordenada y sostenible.

#### DIMENSIONES DE ANÁLISIS

El análisis de compatibilidad de las agrupaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico del PGOM se articula en torno a **tres grandes dimensiones**. Cada una de ellas responde a **criterios específicos**, orientados a valorar la aptitud de las agrupaciones para evolucionar hacia ámbitos urbanos en coherencia con lo dispuesto en el artículo 417 del RGLISTA.

- **Características morfológicas**

La morfología se entiende como el conjunto de atributos que definen la forma física y estructural del asentamiento. Su análisis permite identificar si el patrón espacial de las edificaciones y parcelas puede configurarse como una estructura urbana reconocible y susceptible de consolidación.

Esta dimensión resulta fundamental, ya que determina la base física y espacial mínima necesaria para la integración de cada agrupación en el modelo urbano.

- **Capacidad de integración en la estructura urbanística existente**

Además de la morfología, resulta imprescindible comprobar la relación funcional de cada agrupación con el sistema urbano consolidado. Una agrupación con condiciones morfológicas adecuadas pero aislada, sin continuidad física ni conexión con las redes estructurantes, difícilmente puede integrarse de forma coherente en el modelo territorial.

El cumplimiento de este aspecto es decisivo para garantizar que la agrupación pueda incorporarse de manera coherente al modelo urbano sin generar disfuncionalidades.

- **Demanda de servicios y dotaciones comunes**

Finalmente, se valora la capacidad de las agrupaciones para generar actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios e infraestructuras que debe ser atendida por el planeamiento. Esta dimensión confirma si el asentamiento, por su población y dinámica, ejerce una presión real sobre el sistema urbano.

Esta dimensión es especialmente relevante, ya que pone de manifiesto que, con independencia de su morfología o de su grado de integración, toda agrupación genera necesidades que el planeamiento debe prever y ordenar.

Además, el mismo art. 417 establece que *No procederá la incorporación a la ordenación urbanística de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se localicen en:*

- a) Suelo rústico de especial protección por legislación específica, cuando su incorporación sea incompatible con el régimen de protección.
- b) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que el instrumento correspondiente determine la compatibilidad de la agrupación con los valores preservados.
- c) Suelos preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

En consecuencia, el análisis de compatibilidad no solo se limita a una evaluación formal o morfológica, sino que incorpora una valoración integral que atiende tanto a las condiciones físicas del asentamiento como a su inserción funcional y a la demanda efectiva de servicios y dotaciones que genera.

La aplicación de estas dimensiones permite discernir aquellas agrupaciones que presentan condiciones favorables para su eventual incorporación al modelo territorial y urbanístico del PGOM, distinguiéndolas de aquellas otras cuya localización, características o grado de consolidación resultan incompatibles con los objetivos de un desarrollo urbano sostenible y ordenado.

De acuerdo con el artículo 417 del RGLISTA, la posible incorporación de las agrupaciones irregulares al planeamiento urbanístico deberá, en todo caso, garantizar la coherencia con la ordenación estructural propuesta, la preservación de los valores ambientales y territoriales, así como la prevención de riesgos naturales o antrópicos.

El resultado de este análisis servirá, por tanto, como base para determinar las actuaciones específicas que permitan su integración o, en su caso, la adopción de medidas de protección y contención que aseguren el cumplimiento de los principios de sostenibilidad, funcionalidad y equilibrio territorial que inspiran el presente PGOM.

#### D.7.3.1. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN Y HOMOGENEIZACIÓN DE RESULTADOS

Una vez identificadas las distintas agrupaciones de edificaciones en el ámbito territorial, se plantea la realización de un análisis de compatibilidad de las mismas con el modelo territorial y urbanístico definido en el presente PGOM. Este análisis tiene como finalidad determinar el grado de coherencia de cada agrupación con la ordenación estructural propuesta y, en su caso, valorar las posibilidades de su integración en el modelo.

El procedimiento metodológico adoptado se estructura en tres fases sucesivas y complementarias, que permiten establecer, de forma objetiva y verificable, la aptitud de cada agrupación irregular para su posible incorporación a la ordenación urbanística.

##### FASE 1. VALORACIÓN BINARIA INICIAL

En una primera fase, se lleva a cabo una valoración binaria de las agrupaciones, atendiendo a las tres dimensiones de análisis definidas conforme al artículo 417 del RGLISTA:

Características morfológicas: se valora si la disposición de las edificaciones, la estructura parcelaria y la configuración del viario interno permiten identificar una trama coherente y susceptible de integrarse en un tejido urbano.



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	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	30/03/2026 20:55:21
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	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			Página	10/15



## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

Capacidad de integración en la estructura urbanística existente: se evalúa si la agrupación presenta continuidad física y funcional con el sistema urbano consolidado, en términos de accesibilidad, conexión con redes e integración paisajística.

Demanda de servicios y dotaciones comunes: se analiza si el asentamiento genera actividades urbanas y una demanda efectiva de infraestructuras y servicios que justifiquen su tratamiento como ámbito urbano.

Cada una de estas dimensiones se valora de manera binaria (sí/no), asignando un resultado positivo cuando se cumplen las condiciones mínimas que evidencian aptitud urbanística, y negativo en caso contrario.

#### FASE 2. HOMOGENIZACIÓN Y SÍNTESIS DE RESULTADOS

En una segunda fase, se procede a la homogenización de los resultados obtenidos, con el fin de integrar las valoraciones parciales en una lectura global y coherente.

Esta etapa permite establecer una clasificación relativa entre las agrupaciones analizadas, identificando:

Agrupaciones compatibles con el modelo territorial y susceptibles de integración.

Agrupaciones condicionalmente compatibles, cuya integración podría considerarse viable tras la adopción de medidas de mejora o adecuación.

Agrupaciones no compatibles, por presentar carencias estructurales, funcionales o ambientales que impiden su incorporación ordenada al modelo urbano.

La homogenización permite así disponer de una base objetiva para la toma de decisiones en fases posteriores del planeamiento, asegurando que la incorporación de agrupaciones se produce de acuerdo con criterios de coherencia territorial y sostenibilidad.

#### FASE 3. VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Por último, y de acuerdo con lo establecido en los puntos 3 y 4 del artículo 417.4 del RGLISTA, se verifica que los suelos sobre los que se asientan las agrupaciones consideradas no se localicen en ámbitos incompatibles con su incorporación a la ordenación urbanística ni desvinculado.

Solo aquellas agrupaciones que superen esta verificación final **podrán considerarse susceptibles de incorporación al modelo territorial y urbanístico del PGOM**, garantizando así el cumplimiento de los principios de sostenibilidad, seguridad, funcionalidad y equilibrio territorial.

#### D.7.3.1.1. DETERMINACIÓN DEL UMBRAL DE COMPATIBILIDAD


El artículo 417 del RGLISTA establece que la incorporación de agrupaciones irregulares al planeamiento debe supeditarse a su grado de compatibilidad con el modelo territorial y urbanístico, valorando especialmente su aptitud para estructurarse como ciudad. No obstante, la norma no fija un criterio cuantitativo preciso para medir dicha compatibilidad, lo que otorga al planeamiento un margen de definición metodológica.

En este marco, el presente PGOM adopta como referencia el cumplimiento de, al menos, el 80% de los condicionantes evaluados en las tres dimensiones analizadas (morfología, capacidad de integración estructural y demanda de servicios/dotaciones). Este umbral se justifica en base a los siguientes argumentos:

- **Rigor técnico:** el 80% garantiza que las agrupaciones no solo cumplen parcialmente, sino de forma casi íntegra, las condiciones necesarias para evolucionar hacia un tejido urbano compatible.
- **Equilibrio metodológico:** un porcentaje inferior (50-70%) permitiría integrar ámbitos con déficits significativos, comprometiendo la sostenibilidad de la ordenación. Por el contrario, exigir el 100% supondría excluir prácticamente la totalidad de las agrupaciones, impidiendo dar respuesta a situaciones consolidadas que sí presentan un potencial real de integración.
- **Alineación con prácticas habituales en planificación:** en metodologías de evaluación multicriterio aplicadas al urbanismo, se considera que un cumplimiento superior al 75% refleja un nivel de suficiencia; situar el umbral en el 80% responde a un criterio de exigencia reforzada, coherente con el carácter estructural de las decisiones que se adoptan en el PGOM.

En consecuencia, se considera que únicamente aquellas agrupaciones que superen dicho umbral pueden ser incorporadas al modelo territorial y urbanístico definido, garantizando con ello la coherencia, sostenibilidad y viabilidad de la ordenación propuesta.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
94BQVuNh68y1fNb1+9zP/g==	Firmado	30/03/2026 20:55:21
<b>Firmado Por</b>	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	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>	
<b>Normativa</b>	<b>Página</b>	11/15
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**D. ANEXOS**

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

**D.7.3.2. VALORACIÓN DE ASPECTOS**

Una vez definida la metodología y aplicada la secuencia de análisis a las agrupaciones de edificaciones identificadas en el ámbito territorial, se procede a desarrollar la valoración detallada de cada una en relación con las tres dimensiones establecidas: características morfológicas, capacidad de integración en la estructura urbanística existente y demanda de servicios y dotaciones comunes.

El objeto es determinar, de forma argumentada, el grado de compatibilidad de las agrupaciones con el modelo territorial y urbanístico propuesto en el PGOM, estableciendo una base técnica que permita orientar su posible incorporación o, en su caso, exclusión.

**CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

La primera dimensión analiza la configuración física del asentamiento, entendida como la manera en que las edificaciones y el parcelario se disponen en el territorio. Estos factores permiten identificar la existencia (o no) de patrones espaciales propios de una estructura urbana consolidable. Se han considerado los siguientes criterios:

- **Trazado y disposición espacial de las edificaciones**, que valora la existencia de cierta organización del viario y de los volúmenes construidos.
- **Densidad y compacidad**, asociada a la proximidad entre edificaciones y a la posibilidad de constituir un tejido continuo.
- **Tipología edificatoria**, que refleja la homogeneidad o diversidad de los tipos de construcción.
- **Parcelaciones con regularidad**, vinculadas a la capacidad del suelo para estructurarse en una trama ordenada.
- **Relación con el espacio libre y viario**, que mide la articulación de las edificaciones con los espacios públicos.
- **Inmersión en el tejido urbano**, Evalúa el grado en que el ámbito se encuentra integrado en el tejido urbano existente, participando de su estructura espacial, su continuidad viaria segura y su morfología edificatoria.

ÁMBITO	MORFOLOGÍA						Cumplimiento (%)
	TRAZADO DE VIALES DISPOSICIÓN ESPACIAL DE LAS EDIFICACIONES	DENSIDAD Y COMPACTIDAD	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	PARCELACIONES CON REGULARIDAD	RELACIÓN ESPACIO LIBRE Y VIARIO	INMERSIÓN TEJIDO URBANO	
AR00	SI	NO	SI	SI	SI	NO	67%
AR01	SI	NO	SI	NO	NO	NO	33%
AR02	NO	NO	SI	NO	NO	NO	17%
AR03	SI	NO	SI	NO	NO	NO	33%
AR04	SI	NO	SI	NO	NO	NO	33%
AR05	SI	SI	SI	SI	NO	NO	67%
AR06	NO	NO	SI	NO	NO	NO	17%
AR07	NO	NO	NO	SI	NO	NO	17%
AR08	NO	NO	SI	NO	NO	NO	17%

AR09	SI	SI	SI	SI	NO	SI	83%
AR10	SI	NO	NO	NO	NO	NO	17%
AR11	NO	NO	SI	SI	NO	SI	50%
AR12	SI	SI	SI	SI	NO	NO	67%
AR13	NO	NO	SI	NO	NO	NO	17%
AR14	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0%
AR15	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0%
AR16	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0%
AR17	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0%
AR18	SI	NO	NO	SI	NO	NO	50%

Los resultados muestran que únicamente el ámbito AR09 alcanzan un cumplimiento superior al 80% de los condicionantes (83%), seguidos por AR00, AR05 y AR12 (67%). El resto de las agrupaciones presenta valores bajos, lo que indica una débil capacidad morfológica para evolucionar hacia ámbitos urbanos consolidados.

**CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN EN ESTRUCTURA EXISTENTE**

La segunda dimensión se centra en la relación funcional de cada agrupación con el sistema urbano consolidado, considerando su grado de conexión física y funcional.

Los criterios aplicados son:

- **Colindancia directa con el suelo urbano**, evalúa la continuidad física y funcional del ámbito con el suelo urbano colindante, garantizando una conexión coherente del tejido urbano y un enlace seguro para la movilidad peatonal, sin generar barreras ni situaciones de riesgo en los itinerarios de acceso.
- **Accesibilidad y conexión efectiva con la red viaria estructurante**, permitiendo la integración en los sistemas generales de movilidad y la adecuada articulación con la trama existente.
- **Accesibilidad dotacional próxima**, Evalúa la existencia de dotaciones y equipamientos básicos en el entorno inmediato del ámbito, de manera que puedan alcanzarse mediante desplazamientos cortos y no motorizados, garantizando una cobertura adecuada de las necesidades cotidianas sin generar dependencia de la movilidad obligada.
- **Compatibilidad de usos previstos**, asegurando la coherencia con la ordenación vigente y la complementariedad con las actividades consolidadas en el entorno inmediato.

ÁMBITO	CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURA URBANÍSTICA EXISTENTE				Cumplimiento
	COLINDANCIA CON SUELO URBANO DIRECTA	ACCESO Y CONEXIÓN DIRECTA CON LA RED VIARIA	ACCESIBILIDAD DOTACIONAL PRÓXIMA	COMPATIBILIDAD DE USOS	
AR00	NO	NO	NO	NO	0%
AR01	NO	SI	NO	SI	50%
AR02	NO	SI	NO	SI	50%
AR03	NO	SI	NO	SI	50%
AR04	NO	SI	NO	SI	50%
AR05	NO	SI	NO	SI	50%
AR06	NO	SI	NO	SI	50%
AR07	NO	NO	NO	SI	25%



<b>Código Seguro De Verificación</b>	94BQVuNh68y1fNb1+9zP/g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	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 20:55:21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fNb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	12/15



**D. ANEXOS**

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

AR08	NO	NO	NO	SI	25%
AR09	SI	SI	SI	SI	100%
AR10	NO	NO	NO	SI	25%
AR11	NO	SI	NO	SI	50%
AR12	NO	SI	NO	SI	50%
AR13	NO	NO	NO	SI	25%
AR14	NO	NO	NO	SI	25%
AR15	NO	NO	NO	SI	25%
AR16	NO	NO	NO	SI	25%
AR17	NO	NO	NO	SI	25%
AR18	NO	SI	SI	SI	75%

Los resultados reflejan que solo AR09 cumple de manera plena los cuatro criterios (100%), lo que evidencia su potencial para integrarse en la estructura urbanística existente. El resto de los ámbitos presentan valores intermedios (25–75%), generalmente por carecer de colindancia directa con suelo urbano o por deficiencias en su conexión con la red viaria principal. El ámbito AR00 no consigue adquirir un grado

**DEMANDA DE SERVICIOS Y DOTACIONES**

La tercera dimensión analiza la capacidad de las agrupaciones para generar actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones que deben ser garantizados para asegurar condiciones adecuadas de habitabilidad y sostenibilidad. Los criterios aplicados han sido:

- **Demanda de equipamientos comunitarios**, en relación con la población potencial a atender y los estándares urbanísticos aplicables.
- **Demanda de infraestructuras básicas**, considerando las necesidades de conexión y capacidad de las redes generales de abastecimiento, saneamiento, energía y telecomunicaciones.
- **Demanda de servicios urbanos**, vinculada a la prestación de transporte, movilidad, gestión de residuos y demás servicios de interés general que aseguren la sostenibilidad y la calidad de vida en el ámbito.

ÁMBITO	DEMANDAR SERVICIOS Y DOTACIONES COMUNES POR PARTE DE LA POBLACIÓN			Cumplimiento
	DEMANDA DE EQUIPAMIENTOS	DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS	DEMANDA DE SERVICIOS	
AR00	SI	SI	SI	100%
AR01	SI	SI	SI	100%
AR02	SI	SI	SI	100%
AR03	SI	SI	SI	100%
AR04	SI	SI	SI	100%
AR05	SI	SI	SI	100%
AR06	SI	SI	SI	100%
AR07	SI	SI	SI	100%
AR08	SI	SI	SI	100%
AR09	SI	SI	SI	100%
AR10	SI	SI	SI	100%

AR11	SI	SI	SI	100%
AR12	SI	SI	SI	100%
AR13	SI	SI	SI	100%
AR14	SI	SI	SI	100%
AR15	NO	SI	NO	33%
AR16	NO	SI	NO	33%
AR17	SI	SI	SI	100%
AR18	NO	SI	NO	33%

En este caso, los resultados muestran una alta homogeneidad: la mayoría de los ámbitos (todos salvo AR15, AR16 y AR18) alcanzan un cumplimiento del 100%, lo que confirma que, incluso aquellos con baja calidad morfológica o con dificultades de integración, generan una presión real sobre el sistema urbano en cuanto a dotaciones e infraestructuras.

**D.7.3.2.1. HOMOGENEIZACIÓN DE RESULTADOS**

Una vez realizada la valoración individualizada de las agrupaciones de edificaciones conforme a las tres dimensiones de análisis, se procede a la homogeneización de los resultados con el fin de obtener una lectura sintética, coherente y comparable entre los distintos ámbitos identificados.

ÁMBITO	MORFOLOGÍA	Coef. 45%	CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURA URBANÍSTICA EXISTENTE	Coef. 30%	DEMANDAR SERVICIOS Y DOTACIONES COMUNES POR PARTE DE LA POBLACIÓN	Coef. 25%	ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD GLOBAL
AR00	67%	30%	0%	0%	100%	25%	55%
AR01	33%	15%	50%	15%	100%	25%	55%
AR02	17%	8%	50%	15%	100%	25%	48%
AR03	33%	15%	50%	15%	100%	25%	55%
AR04	33%	15%	50%	15%	100%	25%	55%
AR05	67%	30%	50%	15%	100%	25%	70%
AR06	17%	8%	50%	15%	100%	25%	48%
AR07	17%	8%	25%	8%	100%	25%	40%
AR08	17%	8%	25%	8%	100%	25%	40%
AR09	83%	38%	100%	30%	100%	25%	93%
AR10	17%	8%	25%	8%	100%	25%	40%
AR11	33%	15%	75%	23%	100%	25%	63%
AR12	67%	30%	50%	15%	100%	25%	70%
AR13	17%	8%	25%	8%	100%	25%	40%
AR14	0%	0%	25%	8%	100%	25%	33%
AR15	0%	0%	25%	8%	33%	8%	16%
AR16	0%	0%	25%	8%	33%	8%	16%
AR17	0%	0%	25%	8%	100%	25%	33%
AR18	33%	15%	50%	15%	33%	8%	38%



Código Seguro De Verificación	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	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 20:55:21
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/15



D. ANEXOS

D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

ÁMBITO	ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD GLOBAL	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO			
		ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN	PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL	PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PRESERVADO POR EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS
AR00	55%	NO (*)	SI	SI	NO
AR01	55%	NO (*)	NO	NO	NO
AR02	48%	NO (*)	NO	NO	NO
AR03	55%	NO (*)	NO	NO	NO
AR04	55%	NO (*)	NO	NO	NO
AR05	70%	NO (*)	NO	NO	NO
AR06	48%	NO (*)	NO	NO	NO
AR07	40%	NO	NO	NO	NO
AR08	40%	NO	NO	NO	NO
AR09	93%	NO	NO	NO	NO
AR10	40%	NO (*)	NO	NO	NO
AR11	63%	NO	NO	NO	NO
AR12	70%	NO (*)	NO	NO	NO
AR13	40%	NO	NO	NO	NO
AR14	33%	NO	NO	NO	NO
AR15	16%	NO	NO	SI	NO
AR16	16%	NO (*)	NO	NO	NO (*)
AR17	33%	NO	NO	NO	NO
AR18	38%	NO	NO	NO	NO

Nota: (\*) SE VEN AFECTADA DE FORMA PARCIAL POR ALGUNA CATEGORÍA



Código Seguro De Verificación	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	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 20:55:21
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/15



## D. ANEXOS

### D.7. ANEXO-AGRUPACIONES IRREGULARES

#### D.7.4. SÍNTESIS Y VALORACIÓN GLOBAL

De la comparación a través de un factor homogeneizador de los resultados obtenidos en los tres bloques se desprenden varias conclusiones relevantes:

**Características morfológicas:** únicamente un número reducido de ámbitos presenta condiciones próximas a un patrón urbano consolidable. En particular, el único ámbito supera el 80% de cumplimiento es el AR09, mientras que AR00, AR05 y AR12 alcanzan valores intermedios (67%). El resto muestran deficiencias en aspectos básicos como la regularidad parcelaria, la continuidad espacial o la relación con viarios y espacios libres, lo que limita su aptitud para consolidarse como tejido urbano.

**Capacidad de integración estructural:** los ámbitos AR09 y AR11 también destacan por alcanzar un alto porcentaje en capacidad de integración estructural pero únicamente el primero consigue alcanzar el 100 % de cumplimiento, al reunir colindancia con el suelo urbano, conexión con la red viaria, accesibilidad dotacional próxima y compatibilidad de usos. En cambio, la mayoría de las agrupaciones, si bien muestran cierta accesibilidad o compatibilidad, carecen de la continuidad física necesaria para integrarse plenamente en la estructura urbana existente.

**Demanda de servicios y dotaciones:** la práctica totalidad de las agrupaciones, salvo casos puntuales (AR15, AR16 y AR18), alcanzan un cumplimiento del 100%. Esto pone de manifiesto que, independientemente de su configuración física o grado de integración, todas las agrupaciones ejercen una presión efectiva sobre las redes y equipamientos, y generan necesidades de servicios urbanos que deben ser atendidas.

En síntesis, puede afirmarse que todos los ámbitos generan demanda de servicios y dotaciones, pero solo algunos alcanzan niveles aceptables de morfología y capacidad de integración, condiciones indispensables para garantizar una incorporación coherente al modelo territorial. En consecuencia, únicamente las agrupaciones que superan el umbral de compatibilidad fijado en el 80% pueden ser consideradas plenamente aptas para su integración, mientras que el resto presentan un grado de compatibilidad parcial o insuficiente, si además cumplen con los condicionantes del punto 3 y 7 del art. 417. El resto deberán abordarse mediante estrategias de contención, adecuación o protección, asegurando la coherencia estructural, la sostenibilidad ambiental y la funcionalidad territorial del conjunto del PGOM de Guillena.



Código Seguro De Verificación	94BQVuNh68y1fnb1+9zP/g==	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 20:55:21
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/94BQVuNh68y1fnb1%2B9zP%2Fg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/15

